SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Zertifizierter Sachverständiger (EurAS ltd.)
gem. ISO/IEC EN 17024
Fachgebiet: Immobilienbewertung
(bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zertifizierungsnr.: AT 250902-1064 D

Wertgutachten

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

eines bebauten Grundstückes

in 15913 Straupitz, Laasower Straße 6

Aktenzeichen: 52 K 23/25



Der unbelastete Verkehrswert

für das Flurstück 93/3 der Flur 2 der Gemarkung Straupitz

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2026 ermittelt mit rd. **183.000,00 €.**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
UWE KIRSTE
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Wertgutachten

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

eines bebauten Grundstückes in 15913 Straupitz, Laasower Straße 6

Auftraggeber:	Amtsgericht Lübben Gerichtsstraße 2 – 3 15907 Lübben
Aktenzeichen:	52 K 23/25
Gemarkung: Grundbuchblatt: Flur: Flurstück: Grundstücksgröße:	Straupitz Grundbuch von Straupitz Blatt 1022 2 93/3 1.402 m²
Ortsbesichtigungstermin:	19.02.2026 19.03.2026 16.04.2026
Wertermittlungsstichtag:	23.04.2026
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
Unbelasteter Verkehrswert:	**183.000,00 €**

Das Gutachten umfaßt:

57 Seiten
6 Anlagen
24 Fotos

Zert.-Nr. A250902-1064D
Exemplare: 3
Ausfertigung:

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	9
3.0	Baubeschreibung Wohnhaus	16
4.0	Baubeschreibung Wirtschaftsgebäude	21
5.0	Baubeschreibung Werkstatt (Garage)	22
6.0	Baubeschreibung Garage/Garagenanbau	23
7.0	Ermittlung des Verkehrswertes	24
8.0	Bodenwertermittlung	26
9.0	Sachwertermittlung	27
9.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	28
9.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	32
9.3	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	33
9.4	Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000	34
10.0	Sachwertberechnung	43
11.0	Ertragswertermittlung	47
11.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	48
11.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	51
12.0	Ertragswertberechnung	54
13.0	Verkehrswert	55

Fotodokumentation
Übersichtsplan
Flurkarte
Planungsrechtliche Angaben
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Bauunterlagen

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Die Anfertigung des Wertgutachtens zu dem Aktenzeichen 52 K 23/25 erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes für die sich auf dem Grundstück Laasower Straße 6 in 15913 Straupitz (Gemarkung Straupitz, Flur 2, Flurstück 93/3) befindenden Bebauungen (Wohnhaus, Nebengebäudebestand).
Tag der Ortsbesichtigung:	19.02.2026 19.03.2026 16.04.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Das Grundstück wurde erstmalig am 19.02.2026 um 10.00 Uhr von der Straße in Augenschein genommen. Der zweite Termin für eine Vorortbegehung wurde auf den 19.03.2026 um 10.00 Uhr vorgeschlagen. Die Eigentümer waren an beiden vorgeschlagenen Terminen nicht Vorort, so dass keine Grundstücksbegehungen erfolgen konnten. Am 16.04.2026 konnte eine Vorortbesichtigung durch die Eigentümer ermöglicht werden.
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: - Baugesetzbuch (BauGB) - Immobilienwertermittlungsverordung (ImmoWertV) - Wertermittlungsrichtlinien (WertR) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz:	Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jeder Art ist nur dem Amtsgericht Lübben gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten:	Dokumente wie Stadtplan, Übersichtsplan und Luftbild beruhen auf der Bestellung auf der Handelsplattform der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Besonderheiten:

Grundlage der Beschreibung des Gebäudebestandes mit den erkennbaren Außenanlagen zur Rückfront der Immobilie sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Straupitz (Spreewald) ist eine Gemeinde im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg. Die Gemeinde gehört dem Amt Lieberose/Oberspreewald an und ist Sitz der Amtsverwaltung.

Straupitz liegt am nördlichen Rand des Spreewaldes und ist durch ein Hochwasserschutzprojekt (Nordumfluter) von dessen Wasserwegenetz getrennt. Die Stadt Lübben liegt knapp 16 Kilometer westlich und die Stadt Cottbus knapp 23 Kilometer südöstlich von Straupitz. Die Gemeinde grenzt im Norden an die Gemeinde Spreewaldheide, im Osten an Byhleguhre-Byhlen, im Süden an Burg (Spreewald) im Landkreis Spree-Neiße, im Südwesten an Lübbenau/Spreewald im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und im Westen an Alt Zauche-Wußwerk und Neu Zauche. Die gemeinsame Grenze mit der Stadt Lübbenau ist nur knapp fünf Meter lang. Straupitz zählt zum amtlichen Siedlungsgebiet der Sorben/Wenden in Brandenburg. Im Süden bildet die Malxe die Grenze zur Gemeinde Burg.
Zu Straupitz gehören die bewohnten Gemeindeteile Buschmühle, Gatt und Horst.

Das zu bewertende Flurstück der Gemarkung Straupitz, Flur 2, Flurstück 93/3 befindet sich an einer Ortsdurchgangsstraße in Straupitz. Unmittelbar gegenüber dem Bewertungsgrundstück befindet sich die Holländerwindmühle Straupitz. Die Holländerwindmühle in Straupitz ist die letzte funktionierende Dreifachwindmühle (Sägemühle, Kornmühle, Ölmühle) Europas. An der Stelle einer um 1640 entstandenen Bockwindmühle wurde 1850 die Holländermühle als Kornmühle errichtet. 1885 wurde die Mühle um das Sägewerk erweitert und 1910 mit der Ölmühle komplettiert. 1923 zerstörte ein Blitzschlag die Flügel, weshalb die Mühle komplett auf Elektrobetrieb umgestellt wurde. Nach der schrittweisen Stilllegung ab Mitte der 1960er Jahre begannen 1994 die ersten Restaurierungsmaßnahmen. Der gesamte Mühlenkomplex ist 2001/2002 saniert worden. Der Mühlenturm erhielt dabei eine neue Haube und neue Flügel.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Zur Durchgangsstraße sind beidseitig Wohnbebauungen in unterschiedlicher Struktur vorgefunden worden.
Die öffentliche Verkehrsführung wurde mit einer Asphaltdeckschicht ausgebaut. Beidseitig sind Fußwege zugeordnet worden.

Das Grundstück wurde erstmalig am 19.02.2026 um 10.30 Uhr von der Straße in Augenschein genommen. Der zweite Termin für eine Vorortbegehung wurde auf den 19.03.2026 um 10.30 Uhr vorgeschlagen. Die Eigentümer war an beiden vorgeschlagenen Terminen nicht Vorort, so dass keine Grundstücksbegehungen erfolgen konnten.

Der Sachverständige erachtete nochmalig nach Rücksprache mit dem Eigentümer am 16.04.2026 das Grundstück aufzusuchen. An diesem Termin konnte das Grundstücksareal mit deren Gebäudebestand in Augenschein genommen werden.

Bezogen auf die zwei nicht ermöglichte Vorortbegehungen bemühte sich der Sachverständige im Zuge der Amtshilfe bei den zuständigen Fachbereichen Bauunterlagen eventuell zu erhalten. Nach Rücksprache mit der Fachangestellten für Medien- und Informationsdienste – Fachrichtung Archiv bei dem Landkreis Dahme-Spreewald konnte nur eine Bauakte zu dem angefragten Grundstück ermittelt werden, welche einen Garagenanbau beinhaltet. Zu dem Wohnhaus lagen dem Amt kleine Bauunterlagen vor.

Bei der am 16.04.2026 durchgeführten Vorortbegehung wurden dem Sachverständigen durch den Eigentümer Zeichnungsunterlagen zu dem Wohnhaus übergeben. Daraus resultierend wurde das Wohnhaus mit Genehmigung vom 25.08.1948 errichtet. Aus einer weiteren Grundrisszeichnung konnte entnommen werden, das mit Genehmigung vom 17.04.1969 eine Erweiterung des Erdgeschossgrundrisses erfolgte.

Auftragsgemäß werden keine Innenfotos in das Gutachten eingearbeitet.

Nach Angaben des hälftigen Eigentümers wurden durch den Voreigentümer nachstehende Sanierungsleistungen erbracht. Diese beinhalten:

ca. 1995:
- Dacheindeckung
- Einbau von Kunststofffthermofenstern mit Jalousien
- Elektroleistungen
- Badsanierung
- Einbau Ölheizungsanlage mit Öltanks

Die Garage wurde mit Genehmigung vom 24.04.1983 errichtet.
Die von der Unteren Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung gestellten Unterlagen beinhalten beinhalten den Anbau einer Garage nebst Überdachung (Zeitraum 1997 – 2000).
Die Baugenehmigung Nr. 7113/97 mit AZ: 97/7/00420/BA vom 18.03.1997 beinhaltet einen Garagenanbau, welcher noch durch den damaligen Eigentümer ausgeführt worden ist.

Auf der Grundrisszeichnung (Lageplan) ist der neue grüne Baustempel zum Garagenanbau sowie ein Baustempel vom 24.04.1983 vorhanden. Dieser beinhaltet vermutlich den Neubau der Garage neben dem Garagenanbau.

Der Gebäudebestand stellt sich als Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Werkstatt und Garage mit Garagenanbau dar. Das Wirtschaftsgebäude entspricht einer Grenzbebauung zu dem Flurstück 94.

Die Wohnimmobilie wurde mit der Längsfront parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet. Der Zugangsbereich befindet sich an der westlichen Giebelfront über einen angebauten Windfangbereich.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Die Dachfläche beinhaltet einen Altbestand. Die Kunststoffthermofenster mit Jalousien sind im Zuge der Dacheindeckung mit eingebaut worden. Das Gebäude wird über eine Ölheizungsanlage mit Wärme versorgt.
Die Putzoberfläche der straßenseitigen und giebelseitigen Fassadenfronten verdeutlicht dem Betrachter das unterschiedliche Farbgebungen vorhanden sind. Diese könnten durch eine eventuelle Nutzung eines Grundwasserbrunnens verursacht worden sein. Auch die Betonsteinpflasterflächen sowie teilweise die Oberfläche der Einfriedung zur Straßenfront sind betroffen und verweisen auf eine Oberflächenverfärbung. An der Gebäuderückfront wurde ein durchgängiges Rissbild vorgefunden.

Zur linksseitigen Giebelfront verläuft eine gepflasterte Wegeführung zu dem Eingangsbereich.

Die zwischen der zweiten Giebelfront und der Garage verlaufende Grundstückszufahrt ist unbefestigt, durch zwei Fahrspuren geprägt.

In dem Wohnhaus sind Wohnflächen auf zwei Geschossebenen vorgefunden worden. Über den zur Giebelfront zugeordnet Windfangbereich gelangt man zu den Wohnflächen im Erdgeschoss. Von dem zentralen Flur erreicht man das Bad, die Küche, das Wohnzimmer zwei weitere Zimmer. Die sanitäre Einrichtung des Bades beinhaltet eine eingeflieste Badewanne, Eckdusche, Handwaschtisch und eine Vorwandmontage mit einem WC-Sitz.
Von der Küche gelangt man zu dem Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer.

Dem Windfang zugeordnet, befindet sich eine weitere Tür, welche zu dem zentralen Treppenhaus und dem Schlafzimmer führt.
Die Treppenanlage ist als geschlossene Holztreppenführung errichtet worden und im Altbestand vorhanden. Der Dachgeschossebene wurde zwei Zimmer zugeordnet.
Zu dem Kellergeschoss gelangt man über eine innenliegende, massive Treppenanlage sowie über einen Außenzugang. Die Kellerräume werden für die Heizungsanlage, sowie zu Abstell- und Lagerzwecken genutzt. In einem Raum befindet sich ein Waschmaschinenstellplatz, ein Waschbecken, eine Dusche und ein Stand-WC mit Spülbecken.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

In dem Heizöltanklager sind Sichtschäden in der Ölwanne festgestellt worden. Im Kellerbereich befindet sich auch der zentrale Sicherungskasten sowie der Wasserzähler. Die Wandflächen verweisen auf Feuchteschadensbilder.

Das hinterliegende Wirtschaftsgebäude stellt sich als eingeschossiges Gebäude mit einfachen Holztüren und Holzfenstern dar. Das Dach beinhaltet ein Pultdach. Die Nutzflächen werden zu Lager- und Abstellzwecken bewirtschaftet.

Rechtsseitig von der Grundstückszufahrt befindet sich eine Doppelgarage. Die rechte Garage ist ca. 1983 errichtet worden. Mit Baugenehmigung AZ: 7113/97 vom 18.03.1997 wurde ein Anbau an die bestehende Garage genehmigt und die Baubeginnsanzeige zum 02.05.1998 gestellt.
Der damalig errichtete Holzschuppen wurde abgerissen und an deren Stelle ein Überdach errichtet. Die nachträgliche Baugenehmigung Nr. 7113/97/1 zum Vorhaben: Garagenanbau – 1. Nachtrag Errichtung eines Überdaches mit Aktenzeichen 97/7/00420/BA wurde am 30.07.1998 erteilt.

Die Werkstatt stellt ebenfalls eine Garage mit einem flachen Satteldach dar. Das Holztor verweist auf eine fehlende Werterhaltung.

Hinter der Werkstatt befindet sich nach Angaben eine Regenwasserzisterne (ca. 12 m³).
Weiterhin wurde dem Bewertungsareal noch ein Pool mit einer Länge von ca. 7,00 m und einer Breite von ca. 3,50 m und einer ca. 1,50 m Tiefe zugeordnet. Ob hierzu noch eine Nutzung besteht, konnte nicht festgestellt werden.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Makrolage

Im Amt Lieberose/Oberspreewald im Landkreis Dahme-Spreewald des Landes Brandenburg sind acht Gemeinden zusammengeschlossen. Amtssitz ist die Gemeinde Straupitz (Spreewald). Das Amt entstand aus dem Zusammenschluss der Ämter Lieberose und Oberspreewald.

Das Amt liegt im Osten des Landkreises Dahme-Spreewald und grenzt im Norden an die amtsfreien Gemeinden Tauche und Friedland (Landkreis Oder-Spree), im Osten und Südosten an die amtsfreie Gemeinde Schenkendöbern (Landkreis Spree-Neiße), im Süden an die Ämter Peitz und Burg (Spreewald), im Südwesten an die amtsfreie Stadt Lübbenau, im Westen an die amtsfreie Stadt Lübben (Spreewald) und die amtsfreie Gemeinde Heideblick.
Das Amt wird nach seiner Hauptsatzung von acht Gemeinden gebildet Alt Zauche-Wußwerk mit den Ortsteilen Alt Zauche und Wußwerk, Byhleguhre-Byhlen, , mit den Ortsteilen Byhleguhre und Byhlen, Jamlitz mit den Ortsteilen Leeskow und Ullersdorf, Lieberose (Stadt) mit den Ortsteilen Blasdorf, Doberburg, Goschen und Trebitz, Neu Zauche mit den Ortsteilen Briesensee und Caminchen, Schwielochsee, mit den Ortsteilen Goyatz, Jessern, Lamsfeld-Groß Liebitz (Gemeindeteile Groß Liebitz und Lamsfeld), Mochow , Ressen-Zaue , (Gemeindeteile Ressen und Zaue) und Speichrow, Spreewaldheide, mit den Ortsteilen Butzen, Laasow, Sacrow und Waldow, Straupitz (Spreewald).

Straupitz (Spreewald) ist eine Gemeinde im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg. Die Gemeinde gehört dem Amt Lieberose/Oberspreewald an und ist Sitz der Amtsverwaltung.

Straupitz liegt am nördlichen Rand des Spreewaldes und ist durch ein Hochwasserschutzprojekt (Nordumfluter) von dessen Wasserwegenetz getrennt. Die Stadt Lübben liegt knapp 16 Kilometer westlich und die Stadt Cottbus knapp 23 Kilometer südöstlich von Straupitz. Die Gemeinde grenzt im Norden an die Gemeinde Spreewaldheide, im Osten an Byhleguhre-Byhlen, im Süden an Burg (Spreewald) im Landkreis Spree-Neiße, im Südwesten an Lübbenau/Spreewald im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und im Westen an Alt Zauche-Wußwerk und Neu Zauche. Die gemeinsame Grenze mit der Stadt Lübbenau ist nur knapp fünf Meter lang. Straupitz zählt zum amtlichen Siedlungsgebiet der Sorben/Wenden in Brandenburg. Im Süden bildet die Malxe die Grenze zur Gemeinde Burg.
Zu Straupitz gehören die bewohnten Gemeindeteile Buschmühle, Gatt und Horst.

Großräumige Lage:	Bundesland Brandenburg Kreis Dahme-Spreewald Amt Lieberose/Oberspreewald Straupitz 21,71 km², 916 Einwohner (31.12.2024) Straupitz liegt an der Landesstraße L 44 von Lübben nach Lamsfeld. Im Ort beginnt die Landesstraße L 51 nach Cottbus. Der Bahnhof Straupitz lag an der Bahnstrecke Lübben–Straupitz–Cottbus (Spreewaldbahn), auf der der Personenverkehr 1967 (Lübben-Straupitz) bzw. 1970 (Cottbus-Straupitz) eingestellt wurde. Die abzweigende Strecke Straupitz–Goyatz wurde ebenfalls 1970 stillgelegt. Die Spreewaldbahn, niedersorbisch Błośańska zeleznica, war eine meterspurige Schmalspurbahn mit Betriebsmittelpunkt in Straupitz. Die Spreewaldbahn (bis 1923 Lübben-Cottbuser Kreisbahnen) verkehrte ab 1898. Während ihrer größten Ausdehnung – von 1904 bis 1929 – erreichte das Streckennetz eine Gesamtlänge von 84,7 Kilometern. Heute wird Straupitz von den Buslinien 500, 508, 509 und 510 der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald bedient. Der Gurken-Radweg führt durch die Gemeinde.
Überörtliche Anbindung/Entfernung:	Berlin: Ca. 114 km Dresden: Ca. 147 km Landeshauptstadt Potsdam: Ca. 124 km Cottbus: Ca. 41 km Lübben: ca. 29 km Autobahnzufahrt Duben: ca. 38 km Flughafen Berlin-Brandenburg: ca. 87 km
Innerörtliche Lage:	Die Grundstücksfläche befindet sich an einer Ortsstraße in Straupitz. Gegenüber des Bewertungsgrundstückes befindet sich die Holländerwindmühle Straupitz. Die Lage des Objektes ist durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Straupitz ist eine Spreewaldgemeinde und ist geprägt durch einen dörflichen Charakter. Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich im Ort selbst. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie Kindergarten und Grundschule sind in Straupitz selbst gegeben. Ein Gymnasium befindet sich in Lübben. Eine ärztliche Versorgung ist im Ort selbst gesichert.
Lagequalität:	- einfache Verkehrsanbindung - einfache wirtschaftliche Lage
Art d. Bebauung in der Straße:	Überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke
Immissionen:	Nach Informationen bei der Ortsbesichtigung besteht eine Lärm- und Schmutzimmission durch Anlieger- und Durchgangsverkehr.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	Grundbuch von		Blatt	
	Straupitz		1022	
Kataster:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
	Straupitz	2	93/3	1.402 m²
Nutzungsarten:	Gebäude- und Freifläche, Grünfläche			
Eigentümer:	Die Schuldner			

2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist überwiegend eben.
Grundstücksform:	unregelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	Leicht ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken (Flurstück 94)

2.3 Gestalt und Form

Breite:	Ca.:	27,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca.:	51,90 m

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

2.4 Erschließung

Straßenart:	Ortsstraße
Straßenausbau:	Asphaltierte Verkehrsfläche mit beidseitig, befestigten Nebenanlagen
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	Medienanschlüsse wie Elektro, Trinkwasser, Telekommunikation sind vorhanden. Ein Glasfaseranschluss befindet sich in Vorbereitung. Das Grundstück ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht feststellbar bzw. nicht ersichtlich.
Grünbereiche:	Grünbereiche sind gegeben
Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:	Nicht vorhanden, könnten aber ermöglicht werden
Parkplatz:	Stellflächen sind auf dem Grundstück möglich
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden (Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Vermessung:	Das Areal wurde vermutlich neu vermessen. Bei der Vorortbegehung sind keine Grenzpunkte gesichtet bzw. aufgezeigt worden, so dass zu deren Grenzverlauf durch den Sachverständigen keine konkreten Angaben gegeben werden können.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

2.5 Amtliches

Bauweise:	offene Bauweise
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen und enthält keine wertbeeinflussenden Umstände.
Bodendenkmalpflege:	Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Baudenkmalpflege:	Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Naturschutz:	Es sind keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Landschaftsschutz:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.
Wasserschutz:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Nicht bekannt
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Besondere Umstände:	Lagernde Baumischabfälle (separate Entsorgung notwendig)

2.6 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 03.12.2025 vor. Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches: Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Straupitz Blatt 1022 vom 03.12.2025.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach den Feststellungen des Sachverständigen nicht vorhanden. In der Abteilung II des Grundbuches sind keine Eintragungen vorhanden.
Vermietungssituation:	Das Grundstück verweist auf eine Bewirtschaftung.

2.7 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Ein Flächennutzungsplan wurde nicht aufgestellt.
Bauplanungsrechtliche Situation:	Das Bewertungsflurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Bewertungsgrundstück befindet sich planungsrechtlich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Es liegt eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung für die Gemeinde Straupitz aus dem Jahr 1998 vor.
Zulässige bauliche Nutzung:	Art: Bauweise: Geschosse: GRZ: GFZ: Keine Angaben durch das Amt Lieberose (Oberspreewald)
Sanierungsgebiet:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Sanierungsgebiet.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bauland (§ 34 BauGB – Innenbereich)

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:	Erschließungsbeiträge für das Bewertungsgrundstück sind nach BauGB sind nach Auskunft des Amtes Lieberose/Oberspreewald derzeitig nicht zu erwarten.
Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden:	Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden, stehen nach Angaben des Amtes Lieberose/Oberspreewald nicht an.
Kanalanschluss:	Ein Kanalanschluss ist vorhanden.

3.0 Baubeschreibung Wohnhaus

Allgemeine Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen (wenn vorhanden). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen (wenn vorhanden), Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur grob berücksichtigt worden. Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Angaben zur Ausstattung, Werterhaltung sowie Baujahr erteilte der Nutzer der Immobilie.

Gebäudetyp:	Wohnhaus	
Nutzflächen:	Kellergeschoss:	Unterkellerung
	Erdgeschoss:	Windfang, Flur, Küche, Wohnzimmer, Zimmer, Bad, Schlafzimmer, Treppenhaus/Flur
	Dachgeschoss:	Flur, 2 Zimmer
Baujahr:	Ca. 1948 Ca. 1969 (Anbau)	
Allgemeine Sanierungsleistungen:	Sanierung könnte ca. 1994/1995 durch den Voreigentümer erfolgt sein: - Dachneueindeckung - Einbau Kunststoffthermofenster mit Jalousien - Elektroleistungen - Badsanierung - Einbau Ölheizungsanlage	
Bauweise:	Monolithische Bauweise	
Fundamente:	Nicht gesondert festgestellt, vermutlich Streifenfundamente	

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Umfassungswände:	Mauerwerk (Keller, Sichtschäden)	
Decken:	Kellergeschoss:	Kappengewölbe, massiv
	Erdgeschoss:	Holzbalkendecken, Paneele, Styroporplatten
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecken, Paneele, Tapete, Styroporplatten
Treppen:	Außentreppe:	Massiv mit Fliesenbelag
	Kellertreppe:	Massiv mit Fliesenbelag (Sichtschäden)
	Geschoßtreppe:	Massive geschlossene Holztreppe
Dach:	Satteldach mit einer Betonsteineindeckung (Oberfläche verwittert)	
Dachrinnen:	PVC-Rinnen und Fallrohre	
Wasser/Abwasser:	Zentrale Entsorgung	
Elektroinstallation:	Kellergeschoss:	Elektrohausanschluss, neuer Zählerplatz
	Erdgeschoss:	Mittlere Ausstattung
	Dachgeschoss:	Mittlere Ausstattung
Sanitäre Einrichtungen:	Kellergeschoss:	Hauswasserwerk für Außenbewässerung, TW-Anschluss, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenstellplatz, Eckdusche
	Erdgeschoss:	Vorwandmontage mit einem WC-Sitz, Badewanne eingefliest, Dusche, Waschbecken
	Dachgeschoss:	/

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Heizung:	Zentrale Ölheizungsanlage (BJ: ca. 1994, Typ: Viessmann) Kunststofftanks Wandheizflächen, Gußradiatoren Sichtschäden in der Ölwanne	
Fußböden:	Kellergeschoss:	Fliesenbelag, PVC-Belag
	Erdgeschoss:	Teppichböden (Holzdielung), Fliesen, PVC-Belag
	Dachgeschoss:	PVC-Belag, Teppichboden
Fassaden:	Kratzputz, abgesetzter Sockel (Sichtschäden, Oberflächenverfärbung)	
Türen:	Kellergeschoss:	Holzbrettertür, Blendrahmentüren (DDR-Standard), Kunststoffthermotür
	Erdgeschoss:	Eingangstür: Holzblendrahmentür, baujahrestypische Futtertüren
	Dachgeschoss:	Baujahrestypische Futtertüren
Fenster:	Kellergeschoss:	Einfache Kunststoffthermofenster
	Erdgeschoss:	Kunststoffthermofenster mit Jalousien (1 Zimmer elektrisch)
	Dachgeschoss:	Kunststoffthermofenster mit Jalousien
Fensterbänke innen:	Werzalit, Terrazzo	
Fensterbänke außen:	Terrazzo	
Wandbehandlung:	Kellergeschoss:	Putz mit Farbanstrich (Sichtschäden), Fliesen
	Erdgeschoss:	Tapete, Bad raumhoch gefliest, Paneele im Flur)
	Dachgeschoss:	Tapete

Besondere Bauteile:	keine	
Besondere Einrichtungen:	Nicht erkennbar	
Ausstattung innen/außen:	Innen:	mittlere Ausstattung
	Außen:	mittlere Ausstattung
Grundrißgestaltung:	Normaler Grundriss	
Außenanlagen:	- Regenwasserzisterne (ca. 12 m³) - Pool (7,00 m x 3,50 m x 1,50 m)	
Belichtungsverhältnisse: (Besonnung und Belichtung):	Vorhandene Belichtung durch vorhandene Fenster	
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein zeitgemäßer umfangreicher Unterhaltungsstau und ein umfangreicher Renovierungsbedarf.	
Allg. Werterhaltungsmaßnahmen:	- Mauerwerkstrockenlegungsarbeiten - Fassadenarbeiten - Holzschutzarbeiten - Maler- und Fußbodenverlegeleistungen - Einbau einer zentralen Heizungsanlage - Putz- und Maurerleistungen - Sanierung der massiven Heizölauffangwanne - Fliesenverlegeleistungen	

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Energetische Einschätzung:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist ein deutsches Bundesgesetz. Es führt das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammen. Es wurde als Art. 1 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze erlassen, welches das Energieeinsparrecht für Gebäude vereinheitlicht und weitere Gesetze ändert Es offeriert dem Nutzer einer Immobilie den energetischen Bedarf. Bei der zu bewertenden Immobilie handelt es sich um einen Altbau, welcher nach den damaligen gesetzlichen Voraussetzungen genehmigt wurde. Aus der Sicht des Sachverständigen sollte durch einen Fachmann die Kennwerte der Energieeinsparverordnung überprüft werden. Eine genaue energetische Aussage und deren daraus resultierenden Kosten können nur hierfür ausgebildete Energieberater geben. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.
Energieausweis:	Bei dem Erwerb einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung, landläufig als Kauf aus der Zwangsversteigerung bezeichnet, handelt es sich ausdrücklich eben nicht um einen Kauf im Sinn des Gesetzes. Vielmehr erfolgt der Eigentumswechsel im Wege des Zuschlages. Dieser Zuschlag ist einem Gerichtsurteil gleichzusetzen. Ein Kauf findet nicht statt. Das Grundbuch wird von Amts wegen berichtigt. Eine Mitwirkung des Eigentümers ist nicht erforderlich. Bei einem Kauf ist zwangsläufig die Mitwirkung des Eigentümers notwendig. Bezüglich eines Energieausweises stehen keine Informationen zur Verfügung. Es wird vermutet, dass bisher kein Energieausweis erstellt wurde.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

4.0 Baubeschreibung Wirtschaftsgebäude

Gebäudetyp:	Wirtschaftsgebäude
Nutzflächen:	Lager- und Abstellräume
Baujahr:	Ca. 1948 (vermutlich)
Sanierungsleistungen:	- Teilflächensanierung (Dach, Fassade)
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	Nicht gesondert festgestellt, vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Decken:	Deckenverkleidung, geweißt
Treppen:	/
Dach:	Pultdach
Wasser/Abwasser:	Nicht erkennbar
Sanitäre Einrichtungen:	Nicht erkennbar
Elektroinstallation:	Licht- und Kraftstrom
Heizung:	/
Fußböden:	Spaltplatten, Beton (wo erkennbar)
Fassaden:	Ziegelmauerwerk, Putz
Türen:	Holzbrettertüren (fehlende Werterhaltung)
Fenster:	Holzeinfachfenster
Wandbehandlung:	Putz
Werterhaltungsmaßnahmen:	- Holzschutzarbeiten - Schreinerleistungen

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

5.0 Baubeschreibung Werkstatt (Garage)

Gebäudetyp:	Werkstatt (Garage)
Nutzflächen:	Garage
Baujahr:	Nicht bekannt
Sanierungsleistungen:	- Fassadenarbeiten
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	Nicht gesondert festgestellt, vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Decken:	Holzbalken verkleidet
Treppen:	keine
Dach:	Satteldach
Wasser/Abwasser:	Nicht erkennbar
Sanitäre Einrichtungen:	/
Elektroinstallation:	Licht- und Kraftstrom
Heizung:	Schornsteinzug
Fußböden:	Beton
Fassaden:	Putz
Türen:	Holzbrettertor (fehlende Werterhaltung)
Fenster:	Holzeinfachfenster
Wandbehandlung:	Putz
Werterhaltungsmaßnahmen:	- Dachdeckerarbeiten - Holzschutzarbeiten

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

6.0 Baubeschreibung Garage/Garagenanbau

Nachstehende Angaben sind aus der Baubeschreibung zum Bauantrag vom 22.01.1997 entnommen worden.

Gebäudetyp:	Garage/Garagenanbau
Nutzflächen:	Garagen
Baujahr:	Garage: ca. 1983 Garagenanbau/Überdach: ca. 1998
Sanierungsleistungen:	Neubau Garagenanbau / Überdachung
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	Nicht gesondert festgestellt, vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk (Garagen)
Decken:	Deckenverkleidung
Treppen:	/
Dach:	Satteldach
Wasser/Abwasser:	/
Sanitäre Einrichtungen:	/
Elektroinstallation:	Lichtstrom
Heizung:	/
Fußböden:	Beton
Fassaden:	Strukturputz, abgesetzter Sockel
Türen:	Sektionaltor
Fenster:	Kunststoffthermofenster, Betonrahmenfenster mit Einfachverglasung
Wandbehandlung:	Putz
Werterhaltungsmaßnahmen:	- Holzschutzarbeiten

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

7.0 Ermittlung des Verkehrswertes

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäudebestand bebaute Grundstück in 15913 Straupitz, Laasower Straße 6 zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Straupitz	1022	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Straupitz	2	93/3	1.402 m²

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

8.0 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.402 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**50,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag		23.04.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	50,00 €/m²	
Fläche (m²)	1000	1.402	×	0,913	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	**45,65 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	**45,65 €/m²**	
Fläche	×	1.402 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	64.001,30 €	
	rd.	**64.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2026 insgesamt

64.000,00 €.

E01

Auf diesen *„an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert"* ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

Alle Angaben und Berechnungen zum Bodenwert basieren ausschließlich auf den vorgelegten Zahlen und Werten des Gutachterausschusses in Verbindung mit der eigenen Besichtigung des Grundstücks und seiner Umgebung. Die Anpassungen sind durch den Sachverständigen aufgrund der Vorgaben der Literatur, seiner eigenen Erfahrung vorgenommen worden. Der Anspruch auf Richtigkeit begründet sich ausschließlich auf die Schätzung gem. dieser eingesetzten Zahlen. Der Bodenwert richtet sich nach dem Marktgeschehen.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

9.0 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt" innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

9.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche" oder „€/m² Wohnfläche" des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt" bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche") durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen" definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert"* ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert"* (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

9.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen und des Gebäuderauminhalts (Brutto-Grundflächen (BGF) wurde von mir mit hinreichender Genauigkeit erstellt und auf Plausibilität geprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen; beim BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

9.3 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Wohnhaus

Erdgeschoss

Windfang	= 2,05 m x 5,70 m	=	11,69 m²
Flur	= 1,51 m x 1,53 m	=	2,31 m²
Küche	= 3,48 m x 4,10 m	=	14,27 m²
Wohnzimmer	= 4,09 m x 4,07 m + 3,12 m x 3,92 m	=	28,88 m²
Zimmer	= 4,71 m x 3,91 m	=	18,42 m²
Bad	= 2,46 m x 1,76 m	=	4,33 m²
Schlafzimmer	= 5,18 m x 3,55 m	=	18,39 m²
Treppenhaus/Flur	= 3,63 m x 1,75 m	=	6,35 m²
$A_{ges\ EG}$		=	**104,64 m²**

Dachgeschoss

Flur	= 2,42 m x 3,10 m + 1,15 m x 1,79 m	=	9,56 m²
Zimmer	= 4,24 m x 3,10 m + 0,86 m x 3,05 m x 0,5	=	14,46 m²
Zimmer	= 4,21 m x 3,03 m + 4,21 m x 0,86 m x 0,5	=	14,57 m²
$A_{ges\ EG}$		=	**38,59 m²**

Nebengebäude

Raum	= 3,02 m x 4,04 m	=	12,20 m²
Raum	= 3,27 m x 5,38 m	=	17,59 m²
$A_{ges\ EG}$		=	**29,79 m²**

Werkstatt

Werkstatt	= 3,32 m x 4,60 m	=	**15,27 m²**

Garage/Garagenanbau

Garage	= 3,69 m x 6,07 m	=	22,40 m²
Garagenanbau	= 3,44 m x 5,17 m	=	17,78 m²
$A_{ges.}$		=	**40,18 m²**

9.4 Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000

Wohnhaus

A_1 = 12,865 m x 10,99 m x 2,5 = **353,46 m²**

Wirtschaftsgebäude

A_1 = 10,00 m x 3,50 m = **35,00 m²**

Werkstatt

A_1 = 3,80 m x 5,08 m = **19,30 m²**

Garage/Garagenanbau

A_1 = 4,05 m x 6,55 m + 5,65 m x 3,80 m = **48,00 m²**

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der Anlage 4, ImmoWertV 21 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	33,0 %	67,0 %	0,0 %	0,0 %

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	33,0	239,25
3	835,00	67,0	559,45
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 798,70		
	gewogener Standard = 2,7		

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		798,70 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	x	0,960

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	766,75 €/m² BGF
	rd.	767,00 €/m² BGF

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wirtschaftsgebäude	
Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	350,00 €/m² BGF
	rd.	350,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Werkstatt	
Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	350,00 €/m² BGF
	rd.	350,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage	
Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	365,00 €/m² BGF
	rd.	365,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [6], Seite 2088 ff. angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Der Gutachterausschuss in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße hat bisher keine Regionalfaktoren ermittelt. Dementsprechend wird der Faktor lt. Übergangsregelungen der ImmoWertV 2021 mit 1,0 angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus dem für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards (u.a. gedämmte oder ungedämmte Gebäudehülle) tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Sie beträgt für Wohngebäude 80 Jahre. (Anlage 1 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in § 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet. (Anlage 2 ImmoWertV 21)
Diese RND der Bewertungsgebäude sind auf die künftige Nutzung auch hier nur bautechnisch geschätzt. Diese festgelegten Nutzungsdauern bzw. RND können bei ordentlicher Pflege, einfacher Instandsetzung und vor allem sachgerechter Dacheindeckungen verlängerungswürdig sein.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1948 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.
Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV") eingeordnet.
Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		3,0	3,0		

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2026 – 1948 = 78 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 78 Jahre =) 2 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-41.800,00 €
• Einfamilienhaus	-41.800,00 €	
Summe		-41.800,00 €

10.0 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	767,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	353,46 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	271.103,82 €
Baupreisindex (BPI) 23.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	524.314,79 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	524.314,79 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 80 Jahre 27 Jahre 66,25 % 0,3375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	176.956,24 €

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Gebäudebezeichnung		Wirtschaftsgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	350,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	35,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	12.250,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	23.691,50 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	23.691,50 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	5.922,87 €

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Gebäudebezeichnung		Werkstatt
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	350,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	19,30 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	6.755,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	13.064,17 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	13.064,17 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 40 Jahre 10 Jahre 75,00 % 0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	3.266,04 €

Gebäudebezeichnung		Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	365,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	48,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	17.520,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	33.883,68 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	33.883,68 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	8.470,92 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**194.616,07 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**6.000,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**200.616,07 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**64.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**264.616,07 €**
Sachwertfaktor	×	**0,85**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**224.923,66 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**41.800,00 €**
Sachwert	=	**183.123,66 €**
	rd.	**183.000,00 €**

11.0 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks" abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens".

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert" und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen" zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

11.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

11.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden von mir auftragsgemäß mit hinreichender Genauigkeit erstellt und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der WFNutzflächenrichtlinie (WF-NuFlR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise wegen der Gewerbebesonderheit von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem zuständigen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in dem Landkreis Dahme-Spreewald
- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden (wenn vorhanden),
- in Abstimmung mit Maklern/Hausverwaltern

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in Anlehnung

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.
Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus dem für die gewählte Gebäudeart tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Sie beträgt für Wohngebäude 80 Jahre. (Anlage 1 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in § 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet. (Anlage 2 ImmoWertV 21)

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-41.800,00 €
• Einfamilienhaus	-41.800,00 €	
Summe		-41.800,00 €

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

12.0 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG	104,64		6,50	680,16	8.161,92
		DG	38,59		6,50	250,84	3.010,08
Wirtschaftsgebäude			29,79		0,80	23,83	285,96
Werkstatt			15,27		0,80	12,22	146,64
Garage			40,18		1,00	40,18	482,16
Summe			228,47	-		1.007,23	12.086,76

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG	104,64		6,50	680,16	8.161,92
		DG	38,59		6,50	250,84	3.010,08
Nebengebäude			29,79		0,80	23,83	285,96
Werkstatt			15,27		0,80	12,22	146,64
Garage			40,18		1,00	40,18	482,16
Summe			228,47	-		1.007,23	12.086,76

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**12.086,76 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) **(24,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**2.900,82 €**
jährlicher Reinertrag	=	**9.185,94 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,10 %** von **64.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.344,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**7.841,94 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,10 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **27** Jahren Restnutzungsdauer	×	**20,449**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**160.359,83 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**64.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**224.359,83 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**224.359,83 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**41.800,00 €**
Ertragswert	=	**182.559,83 €**
	rd.	**183.000,00 €**

13.0 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **183.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **183.000,00 €.**

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäudebestand bebaute Grundstück in 15913 Straupitz, Laasower Straße 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Straupitz	1022	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Straupitz	2	93/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2026 mit rd.

183.000,00 €
in Worten: einhundertdreiundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Senftenberg, den 23.04.2026

Uwe Kirste



Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software
- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

WoFlV:
Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:
Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

[] Grundstücksmarktbericht 2024
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Dahme-Spreewald

[] Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2024
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

[] KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (10.Auflage)

[] KLEIBER
WertR 06 – Sammlung amtlicher Texte – 9. Auflage
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft 2006

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 03.03.2026) erstellt.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Fotodokumentation

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 1

Verkehrsfläche entlang dem Bewertungsgrundstück



Bild 2

Umgebungsbebauungen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 3

Straßenseitige Gebäudeansichten



Bild 4

Straßenfront Wohnhaus / Grundstückszufahrt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 5

Feuchteschadensbilder



Bild 6

Verwitterte Dachfläche

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 7

Giebel- und Längsfront



Bild 8

Giebel- und Rückfront

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 9

Zugangsbereich / Windfang



Bild 10

Wohnhauszugang

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 11

Rissverlauf an der Gebäuderückfront

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 12

Wirtschaftsgebäude



Bild 13

Teilflächendarstellung Wirtschaftsgebäude

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 14

Garage



Bild 15

Rück- und Längsfront

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 16

Doppelgarage



Bild 17

Übersichtsdarstellung / Überdachung

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 18

Gebäudeansicht



Bild 19

Rückfront

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 20

Pool

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 21

Überdachung Garage

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
UWE KIRSTE
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 22

Überdachte Sitzecke

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 23

Straßenseitige Einfriedung



Bild 24

Grundstückszufahrt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Übersichtsplan

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Übersichtskarte MairDumont

15913 Straupitz, Laasower Str. 6

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04216084 vom 23.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

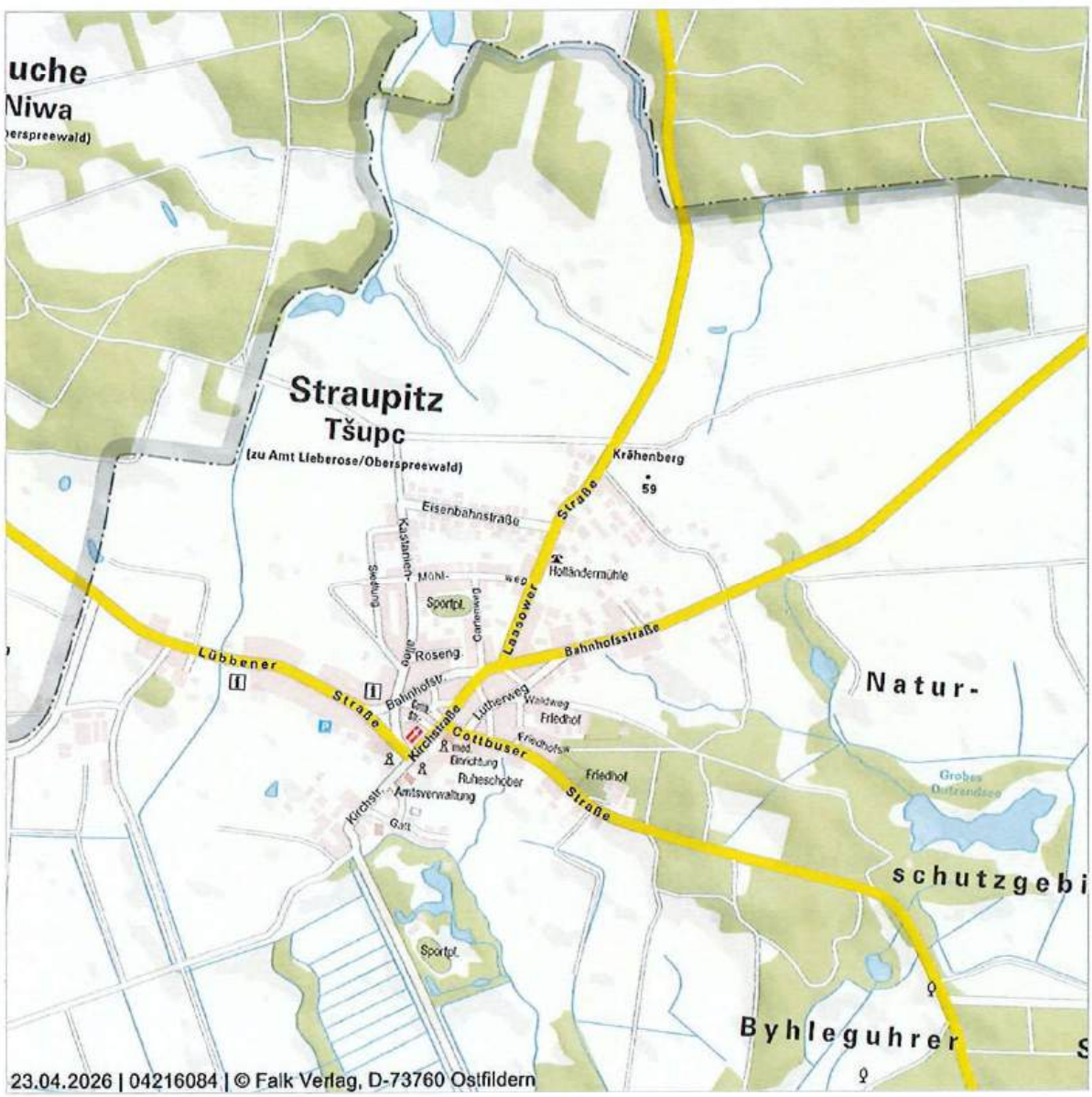
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Regionalkarte MairDumont

15913 Straupitz, Laasower Str. 6

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04216084 vom 23.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Regionalkarte MairDumont

15913 Straupitz, Laasower Str. 6

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04216084 vom 23.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

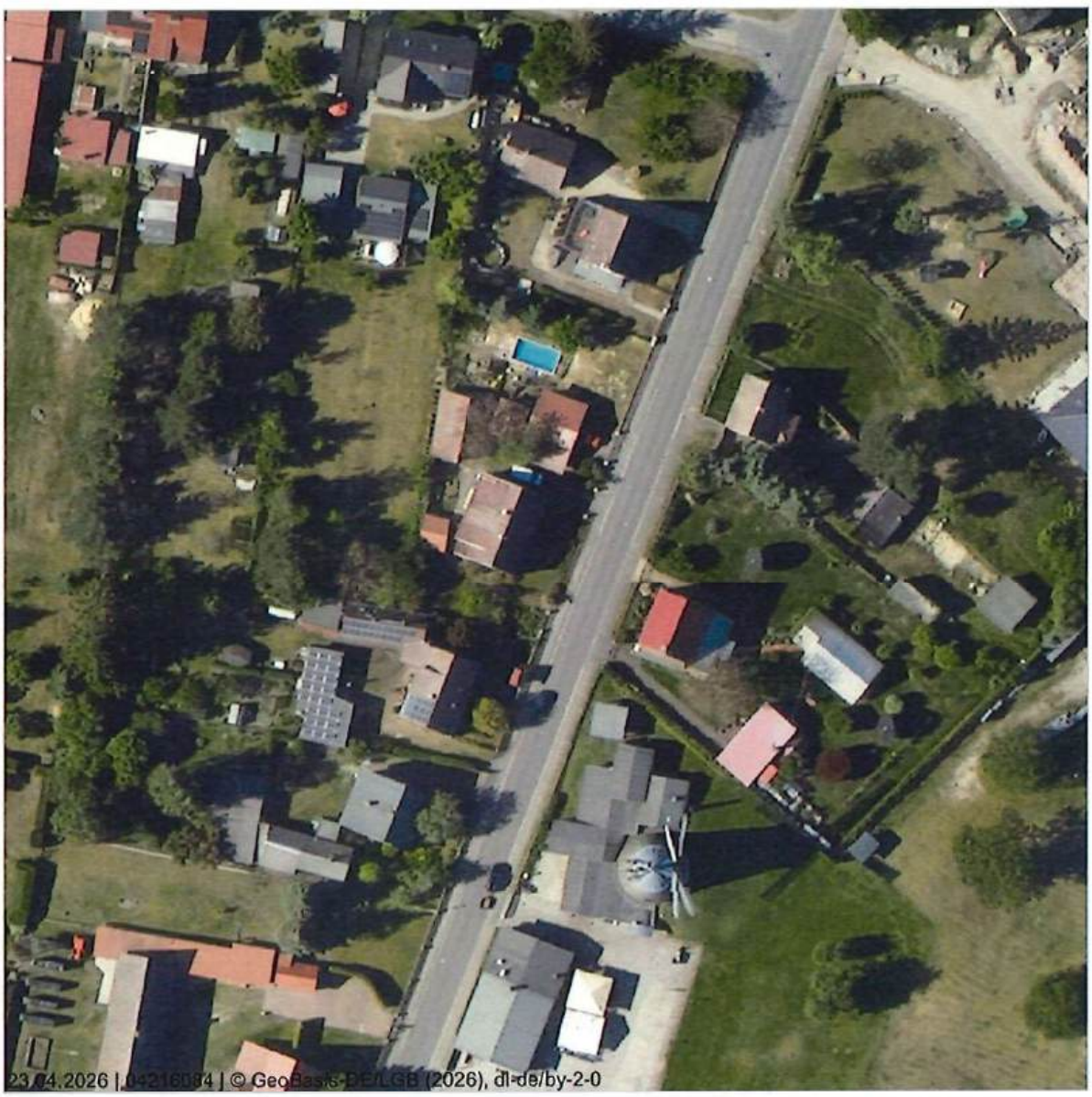
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Orthophoto/Luftbild Brandenburg

15913 Straupitz, Laasower Str. 6

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Brandenburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsstand)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04216084 vom 23.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
UWE KIRSTE
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Flurkarte

Landkreis Dahme-Spreewald [Wokrejs Dubja-Błota]
Katasterbehörde
Reutergasse 12
15907 Lübben

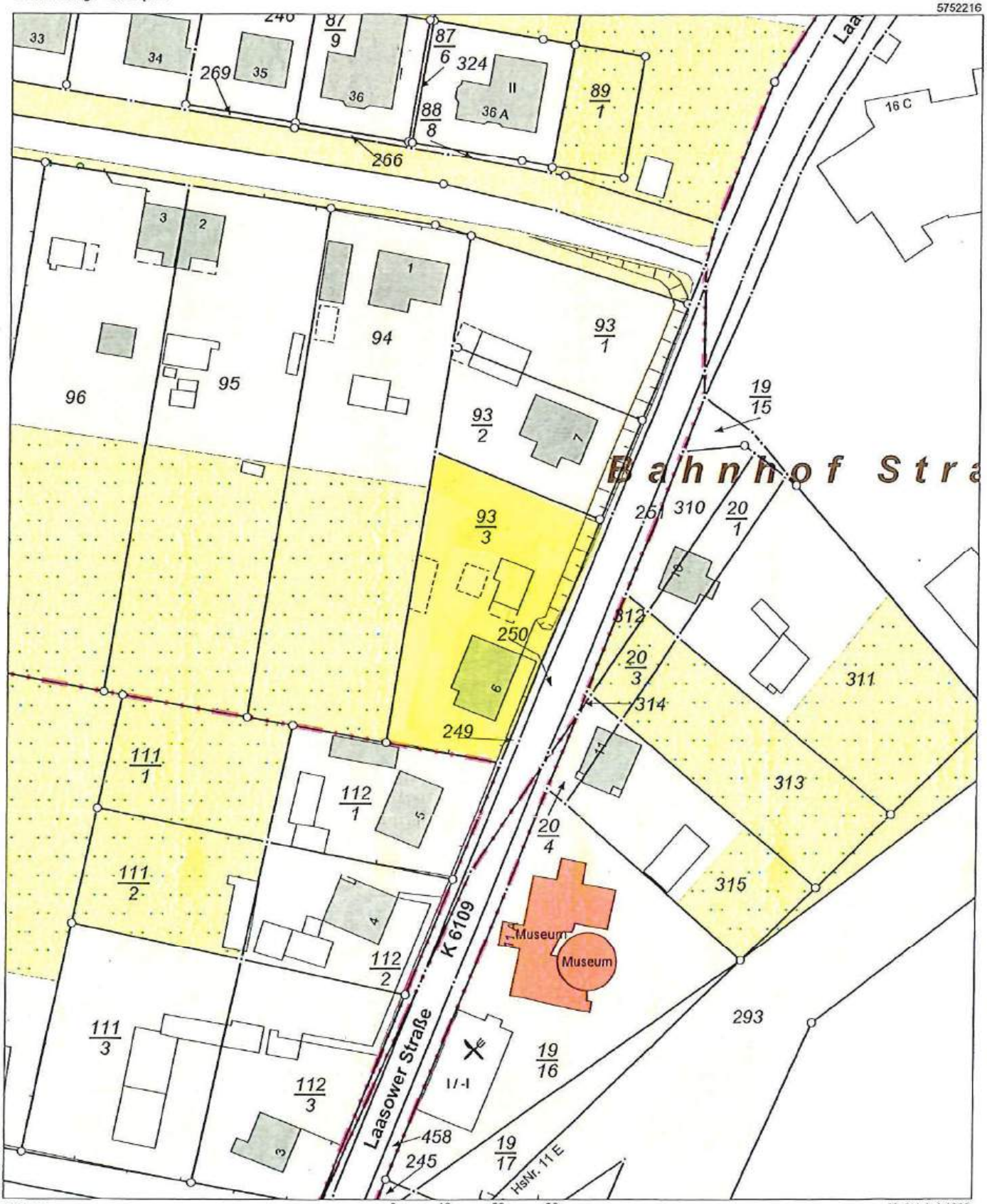
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 23.12.2025 **25_62_10_1411**

Flurstück: 93/3
Flur: 2
Gemarkung: Straupitz

Gemeinde: Straupitz (Spreewald) [Tšupc (Błota)]
Kreis: Dahme-Spreewald [Dubja-Błota]



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 32)).
Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.
Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Dahme-Spreewald [Dubja-Błota], Reutergasse 12, 15907 Lübben/Spreewald.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
UWE KIRSTE
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Planungsrechtliche Angaben

Laasower Straße 6, 15913 Straupitz (Spreewald)
Gemarkung Straupitz, Flur 2, Flurstück 93/3

1.	Besteht für das Gebiet ein Flächennutzungsplan ?	☐ ja	☒ nein
	1.1 ab wann wirksam ?	.....	
	1.2 mit welcher Darstellung für das Grundstück ?	.....	
2.	Besteht für das Gebiet ein Bebauungsplan ?	☐ ja	☒ nein ☐ Entwurf
	2.1 wenn ja, ab wann rechtsverbindlich?		
	2.2 Bezeichnung des B-Planes (bitte einen Auszug des B-Planes beilegen mit ausgefüllter Legende)		
	2.3 wenn Entwurf: Datum des Aufstellungsbeschlusses Verfahrensgegenstand (z. B. Bürgerbeteiligung) geplante Festsetzung für das Grundstück im bisherigen Entwurf		
3.	Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf:	☐ ja	☒ nein
	3.1 Welche Pläne haben vor der Wirksamkeit der jetzigen bestanden ? (von-bis)		
	3.2 Mit welcher planungsrechtlichen Ausweisung bzw. Darstellung ?		
	3.3 Planfeststellungsverfahren: (Zeitangaben, Verfahrensstand)	☐ ja	☐ eingeleitet
4.	Liegt das Grundstück:		
	4.1 im Bereich eines B-Planes (siehe lfd. Nr. 2)?	☐	
	4.2 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)?	☒	
	4.3 ggf. künftig in einem Baugebiet (siehe lfd. Nr. 2.3)?	☐	
	4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)?	☐	
	4.5 im Bereich einer Abrundungssatzung (Auszug mit Darstellung Innenbereichsgrenze und Angabe des Maßstabes)	☐ ja	☐ nein

4.6 Sind Ihnen Vorhaben auf dem Grundstück bekannt, die gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind? ☐ ja ☒ nein ☐ ja, welche

4.7 Im Landschaftsschutzgebiet ? ☐ ja ☒ nein
4.8 Im Naturschutzgebiet ? ☐ ja ☒ nein
4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal ? ☐ ja ☒ nein

4.10Baudenkmal ? ☐ ja ☒ nein

5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?

5.1 Art .....
5.2 Bauweise .....
5.3 Geschosse .....
5.4 GRZ .....
5.5 GFZ .....

6. Besteht für das Grundstück eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB? ☐ ja, seit wann ?

☒ nein

7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB: ☐ ja ☒ nein

wann ?

Beitrag:
ggf. Restschuld

noch zu erheben ? ☐

Es fallen/fielen keine Beiträge an bzw. vom Beitrag befreit: ☐ ggf. Grundlage

8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:

Maßnahmen standen/stehen an? ☐ ja ☒ nein
Welche?

Bereits veranlagt? ☐ ja fällig:
☐ nein fällig:

9. Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden? ☒ Strom ☒ Wasser ☐ Gas

Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei

10. Entwässerung

Kanalanschluß vorhanden? ☒ ja ☐ nein

☐ Mischsystem ☐ Dreikammer-ausfaulgrube

☐ Trennsystem ☐ Sammelklär-anlage

☐ nur Regen-wasser ☐ Verrieselung

☐ Ausfahrgrube

Anschlußbeitrag entrichtet? ☐ ja ☐ nein

Wann? Betrag?

Wann erfolgt voraussichtlich die Kanalisierung ?

11. Falls noch in die Straße fallende Flächen abzutreten sind: Bitte die Straßenbegrenzungslinie in die beiliegende Lichtpause eintragen.
Bestehen bereits irgendwelche Abmachungen mit dem Eigentümer bezüglich der Abtrennung (Fläche,Höhe der Entschädigung/m²)?

12. Liegt das Grundstück an einer Anbauverbotsstrecke (StrG)? ☐ ja ☐ nein

13. Welche Umstände sind sonst noch von Bedeutung für den Grundstückswert (z. B. Überschwemmungsgebiet, Baudenkmal)?

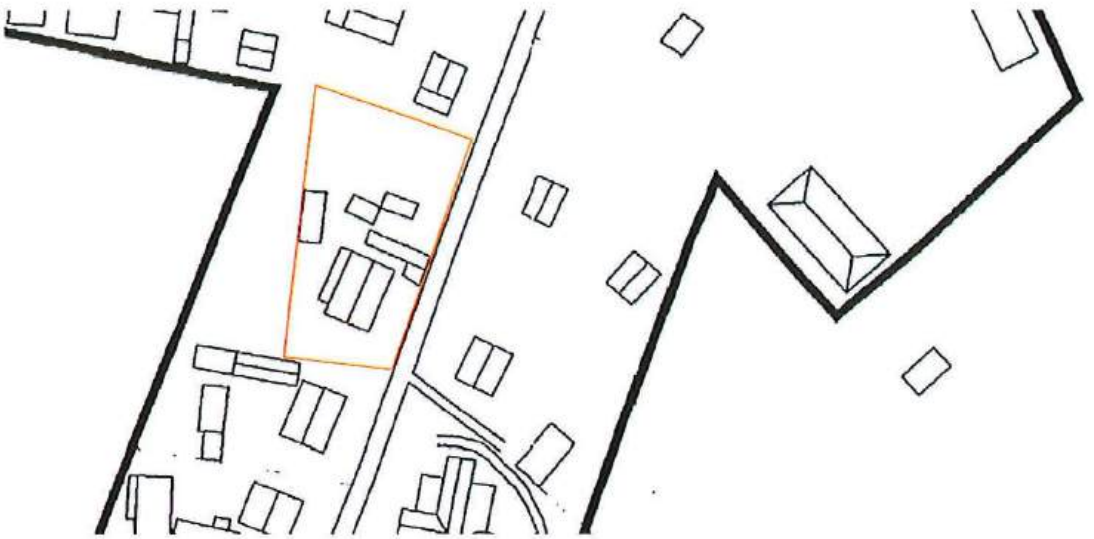
14.	Ist eine städtebauliche Maßnahme vorgesehen bzw. in Kraft ?	☐ ja	☒ nein
	14.1 Umfassendes Sanierungsverfahren - Bezeichnung des Sanierungsgebietes - Beschluß SVV - Öffentliche Bekanntmachung	☐ ja	☒ nein
	14.2 Vereinfachtes Sanierungsverfahren - Bezeichnung des Sanierungsgebietes - Beschluß SVV - Öffentliche Bekanntmachung	☐ ja	☒ nein
	14.3 Städtebauliche Entwicklungs-maßnahme - Bezeichnung des Sanierungsgebietes - Beschluß SVV - Öffentliche Bekanntmachung	☐ ja	☒ nein
	14.4 Erhaltungsgebiet	☐ ja	☒ nein
	14.5 Besteht die städtebauliche Genehmigungspflicht nach §§ 144/145 BauGB?	☐ ja	☒ nein
	14.6 Sind Ausgleichsbeträge zu entrichten? Wenn ja, in welcher Höhe? und wann (voraussichtlich)?	☐ ja	☒ nein
	14.7 Lage innerhalb der Stadtumbau-kulisse	☐ ja	☒ nein
	14.8 Lage im Vorranggebiet Wohnen	☐ ja	☒ nein
	14.9 Lage im Gebiet nach § 171e BauGB	☐ ja	☒ nein

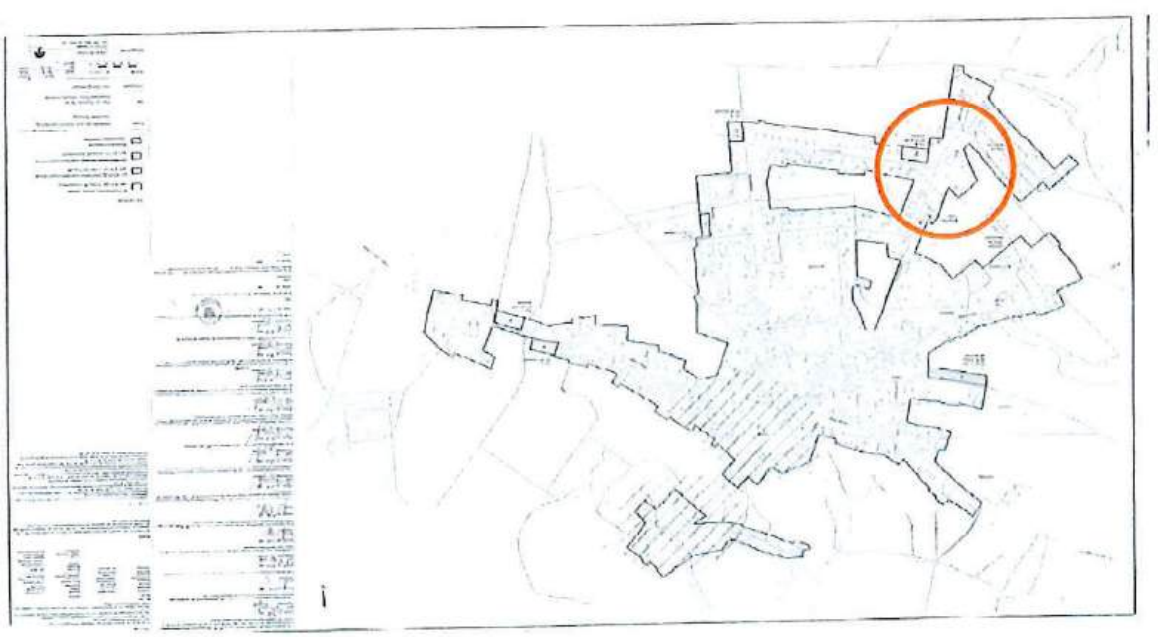
Amt Lieberose/Oberspreewald
Kirchstraße 11
15913 Straupitz (Spreewald)

29.12.2025

29.12.2025

„Klarstellungs- und Abrundungssatzung Gemeinde Straupitz" (1998)
Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (in Kraft getreten am: 10.12.1998) /
mit 1. Änderung vom 07.07.2008
Auszug aus: „Plan der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile"



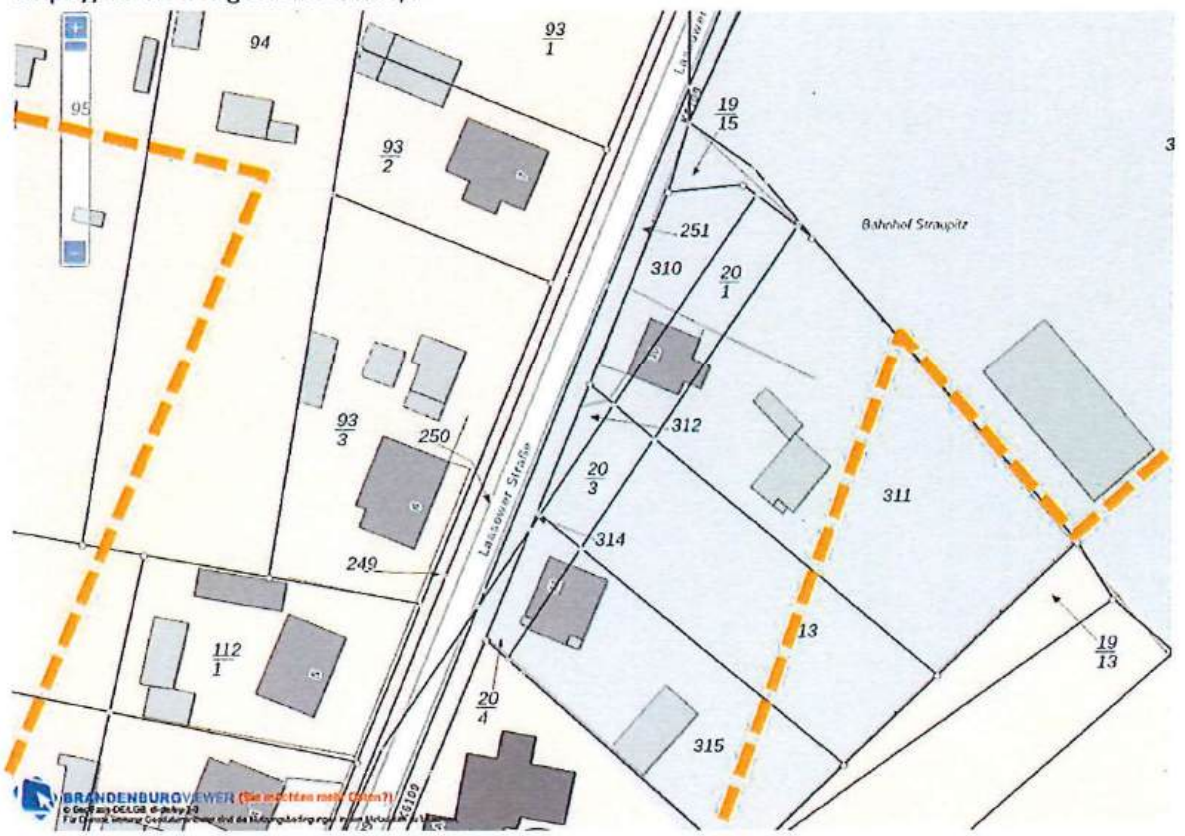


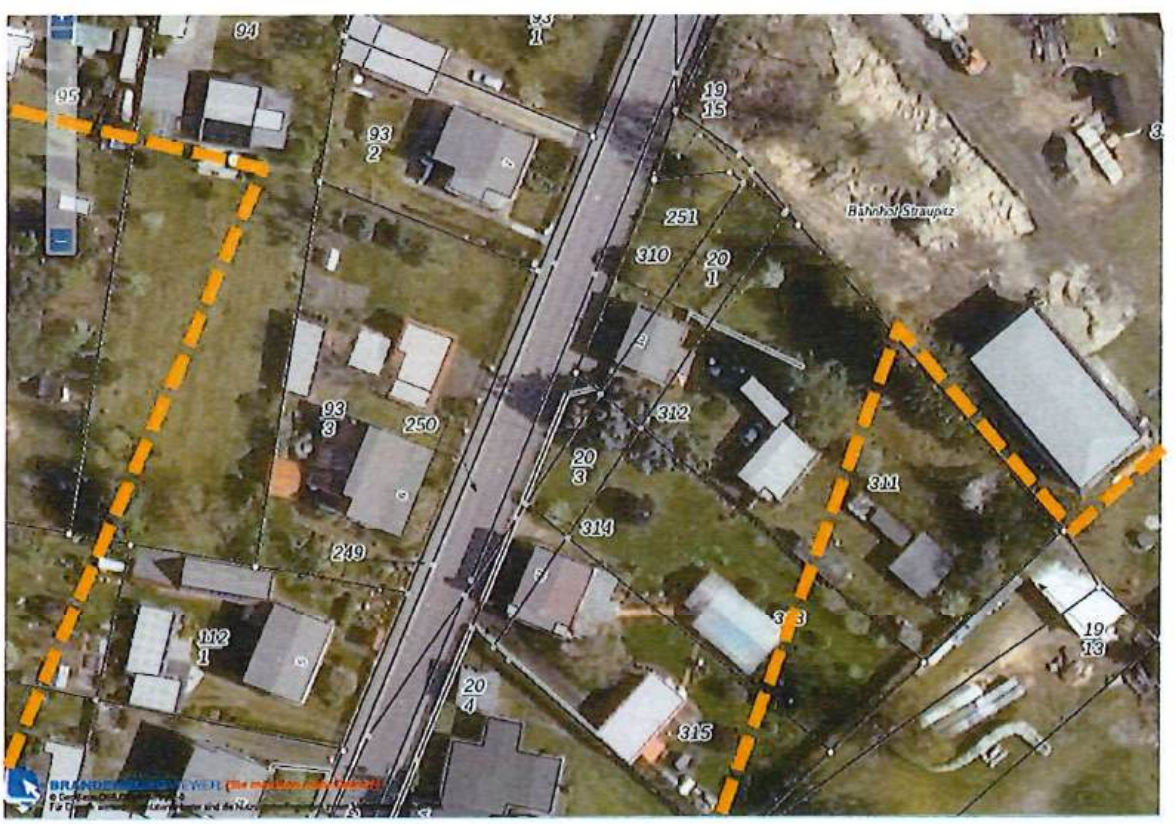
LEGENDE

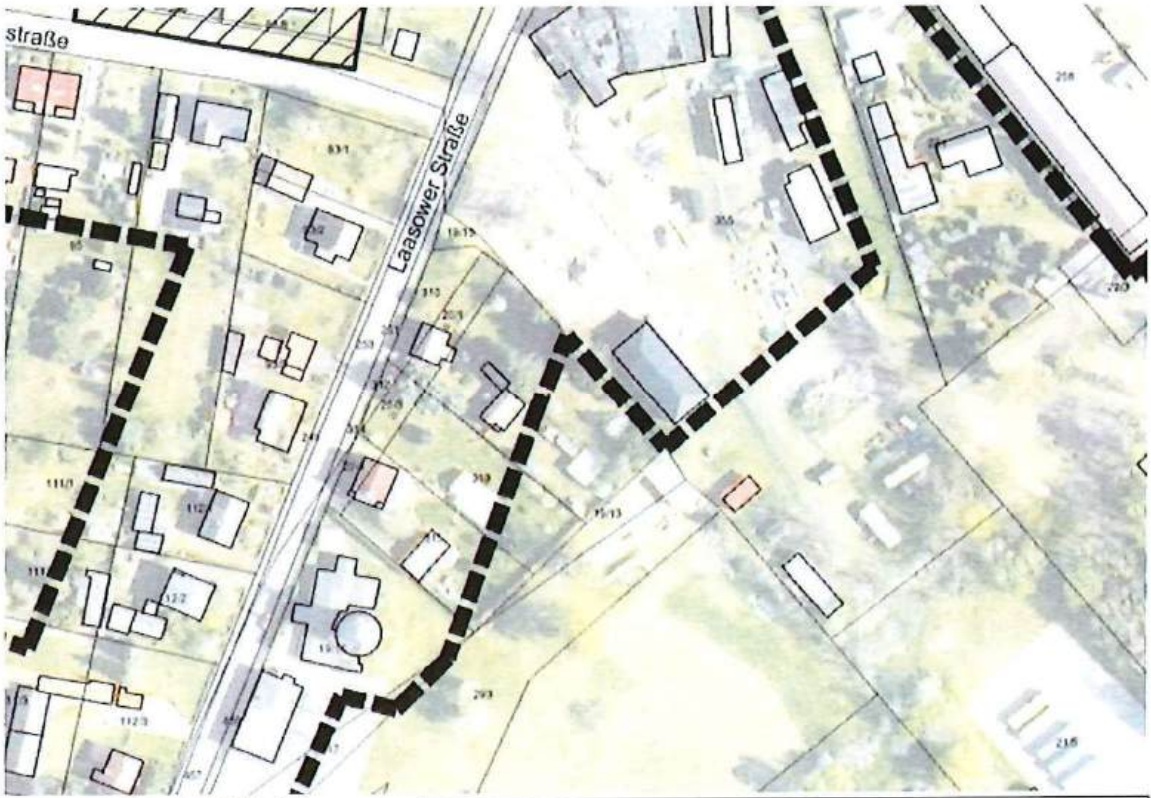
- Im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 Abs. 1-3 BauGB (Innenbereich)
- Zur Abrundung einbezogene Außenbereichsgrundstücke gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB
- Zur Abrundung einbezogene Außenbereichsgrundstücke gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG
- Bodendenkmalbereiche (nachrichtliche Übernahme)

N

https://bb-viewer.geobasis-bb.de/#







Auszug aus **Entwurf (!)** der Neuzeichnung „Klarstellungs- und Abrundungssatzung Gemeinde Straupitz“ / **Arbeitsstand 04/2024 (keine Rechtskraft!)**
Nur zur Veranschaulichung!

Planzeichenerklärung

- Satzungsgrenze unter Berücksichtigung der Satzung von 1998, im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 1-3 (Innenbereich)
- 1998 zur Abrundung einbezogene Außenbereichsgrundstücke gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB (A bis E)
- 1998 zur Abrundung einbezogene Außenbereichsgrundstücke gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG (F)
- 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung" (2008) Als Satzung in Kraft getreten am 16.08.2008
- 2024 zur Abrundung einbezogene Außenbereichsgrundstücke (G + H)
- 2024 zur Abrundung aus der Innenbereichsfläche herausgelöst
- Bodendenkmal
- LSG Biosphärenreservat Spreewald
- NSG Byhleguhrer See
- Vogelschutzgebiet Spreewald und Lieberoser Endmoräne

Die Luftbilder, Katasterdaten und Abgrenzungen von Gebieten wurden vom LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) übernommen.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Landkreis Dahme-Spreewald
Der Landrat

Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

Sachverständigenbüro Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Dezernat bzw. Amt:	Bauordnungsamt untere Bauaufsichtsbehörde
Anschrift:	Brückenstraße 41 15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in:	
Zimmer:	
Vermittlung:	03375 26-0
Durchwahl:	
Fax:	
E-Mail*:	baulast@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	**63-06461-25-87**
Datum:	23.12.2025
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	52 K 23/25

Grundstück:	Straupitz, Laasower Straße 6 Gemarkung Straupitz, Flur 2, Flurstück 93/3
Vorhaben:	Baulastenauskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 22.12.2025 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung	Straupitz
Flur	2
Flurstück	93/3

liegen keine Eintragungen im hier verwalteten Baulastenverzeichnis vor.

Diese Auskunft ist gemäß der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (BbgBauGebO) vom 20.08.2009 in der zurzeit gültigen Fassung, Tarifstelle 9.4 gebührenpflichtig.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

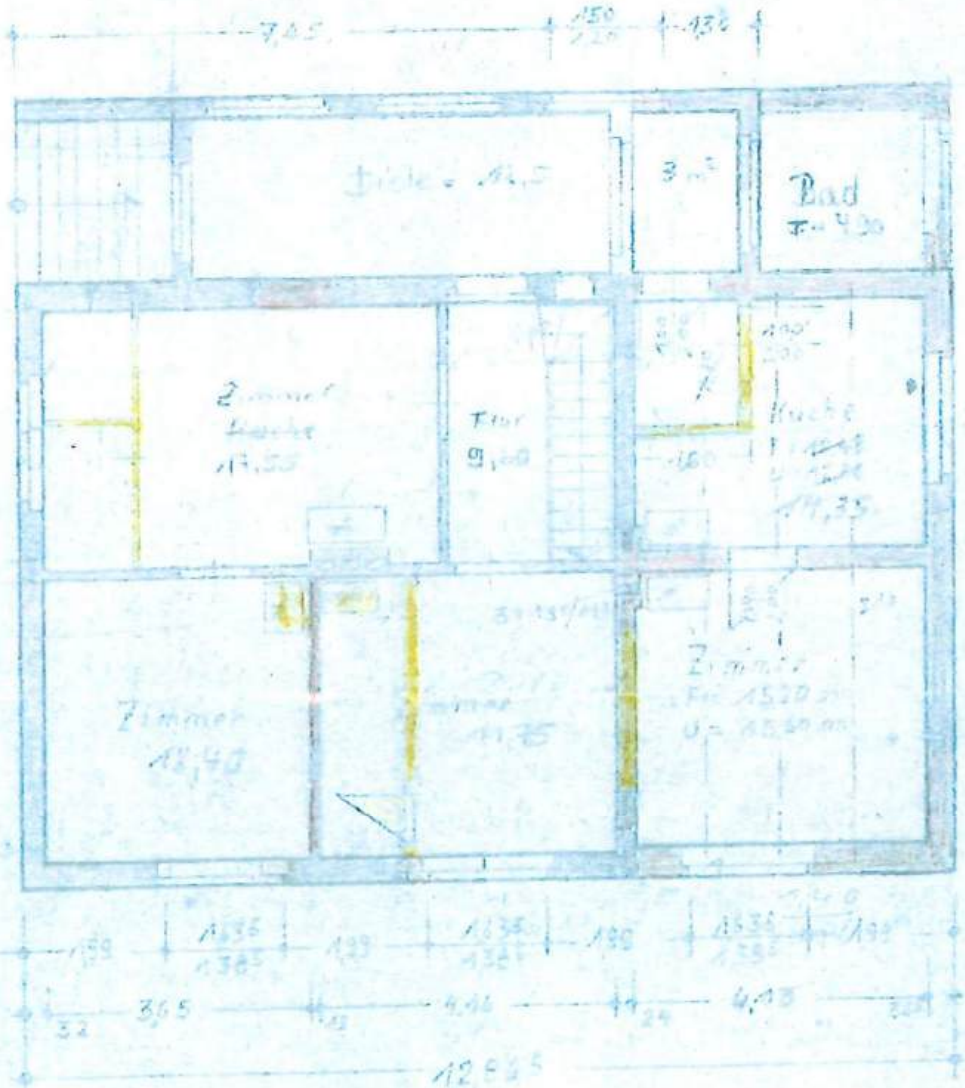
Anlage
Kostenbescheid

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bauunterlagen

NEUE STRASSEN-ANSICHT



ERWEITERUNG ERDGESCHOSS GRUNDRISS

3./1969

STAATLICHE BAUAUFSICHT
Rat d. Gemeinde Straupitz
Kreis Lübben

17.4.1969

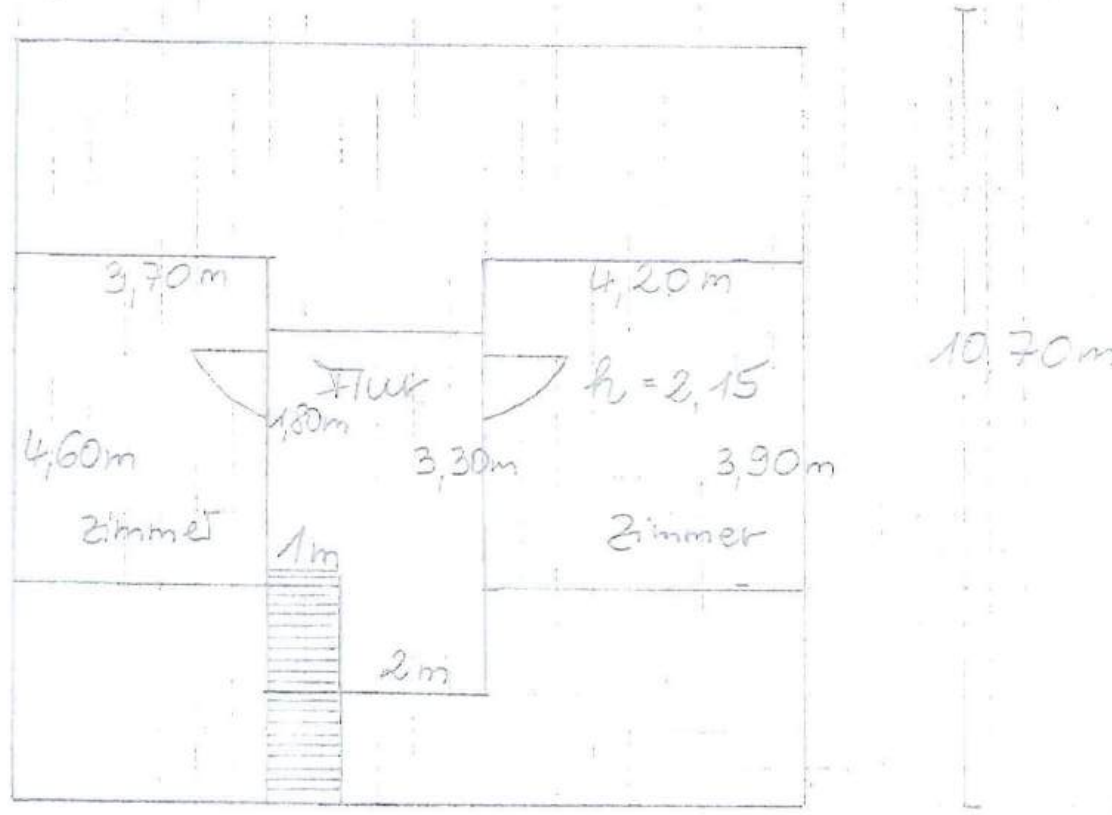
MDN 5,-
Verwaltungs-gebühr

ZUS

DUS

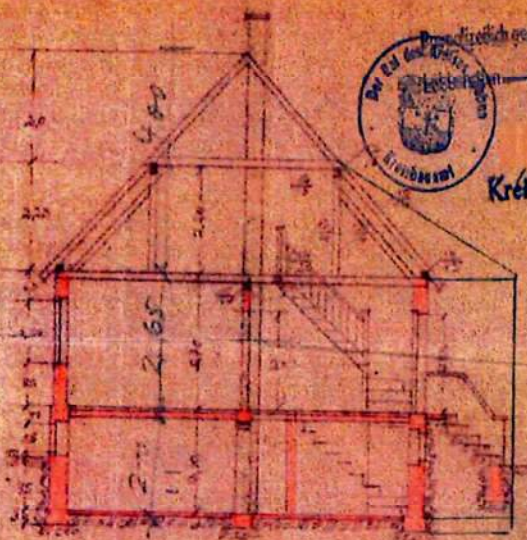
M = 1 : 10

Dachgeschoss



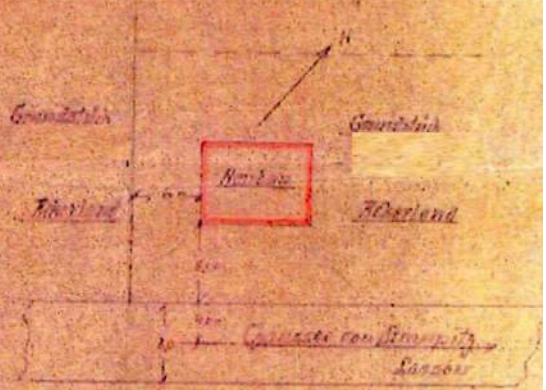
...zeichner

...100.



Kreisbaumeister

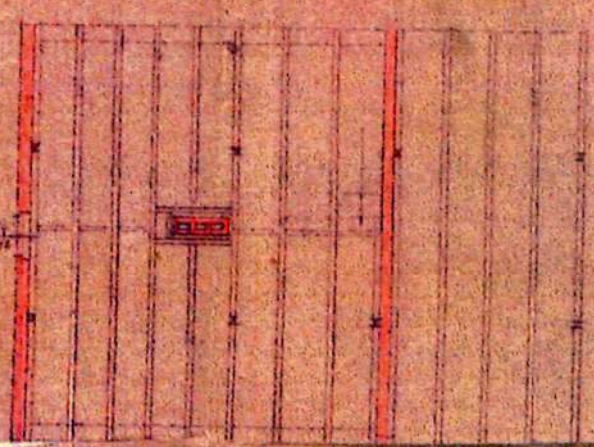
Querschnitt.



Lageplan 1:500.

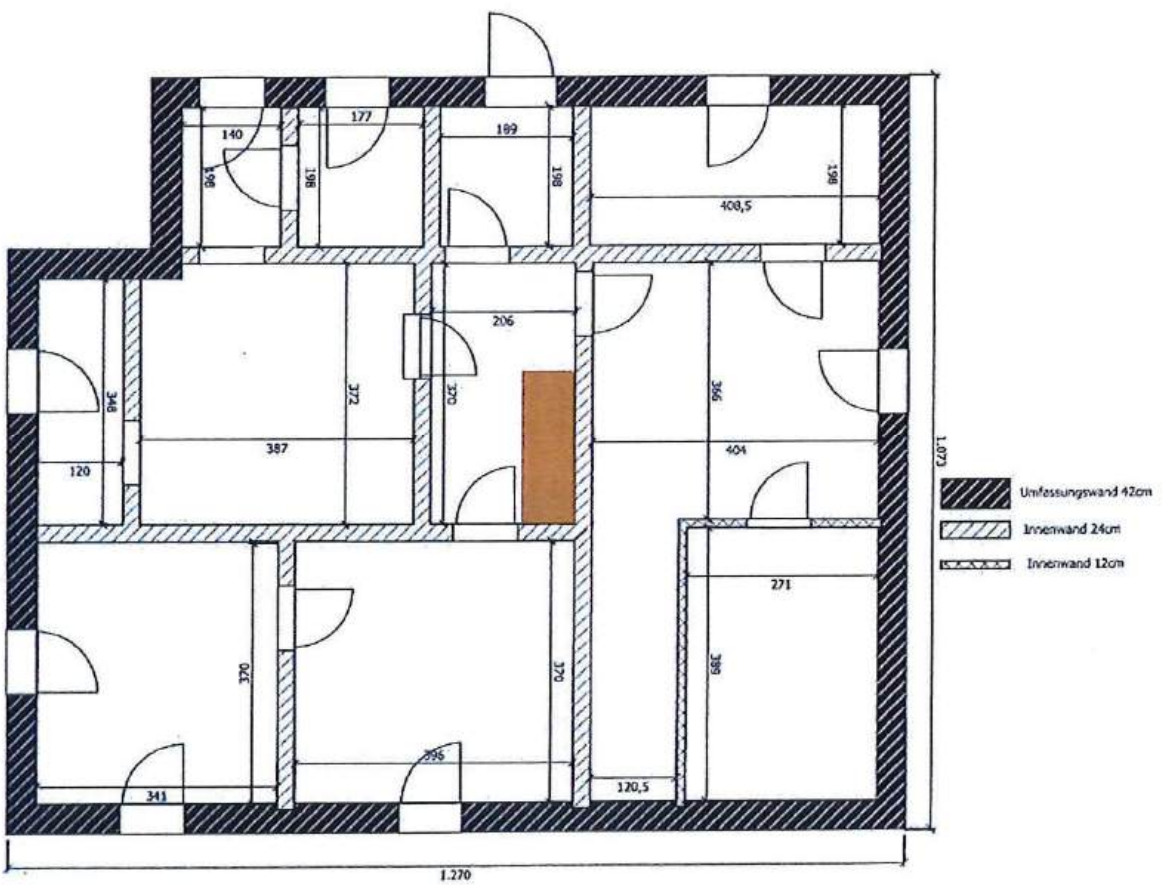
Die Richtigkeit des Lageplanes wird bestätigt.
Straubing, den August 1948.
Der Bürgermeister:

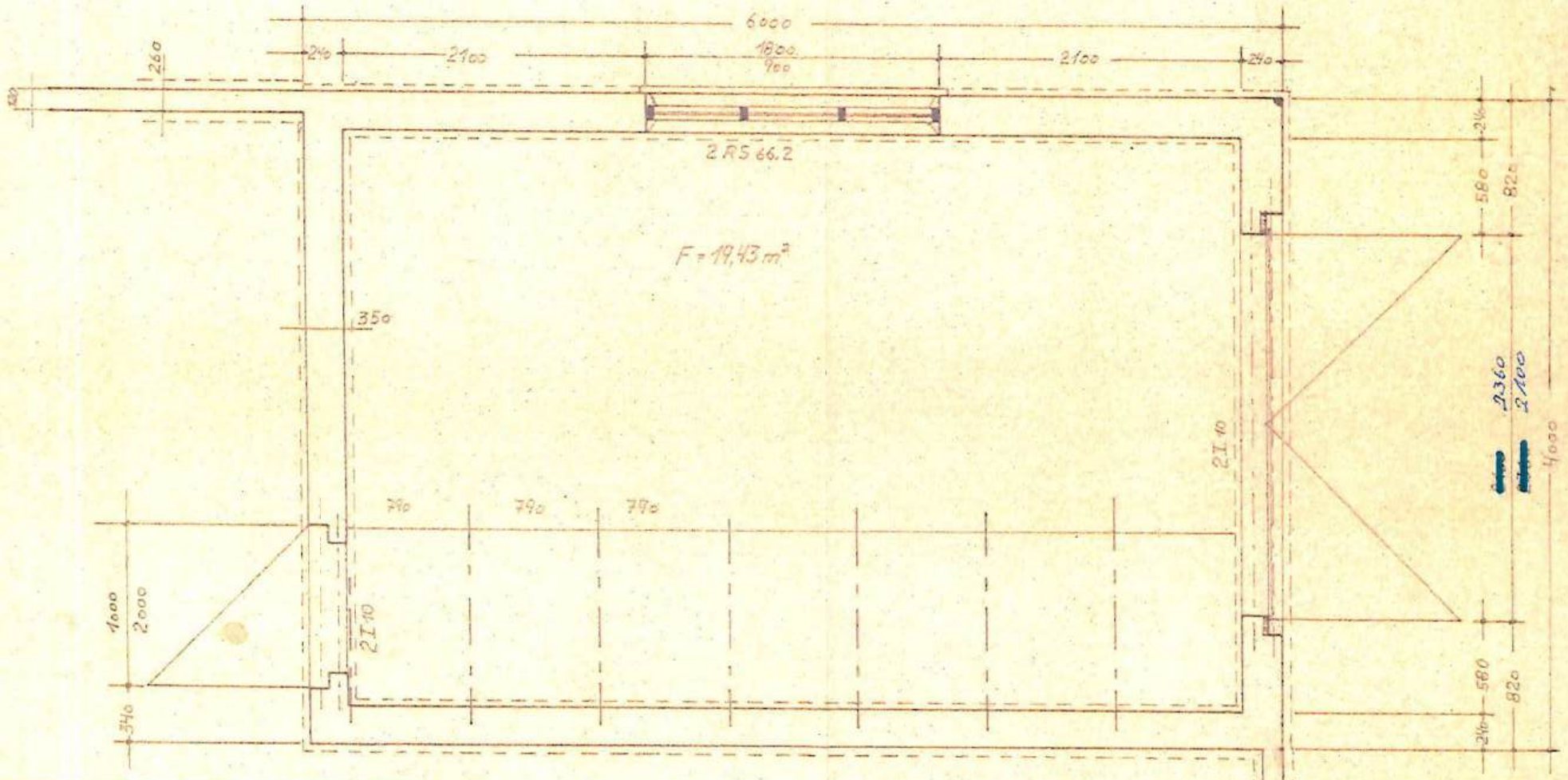
Straubing, den August 1948.
Der Bauherr:



Balkenlage

...decke / Breite u. Trägerabstand 7/8 cm 11
...Kl. Kap. 12
...ernus Wohnz. 1 Sch 2
...Schlaf. d. Betten


140
177
189
198
198
198
198
408,5
206
348
372
320
366
387
404
120
1.070
271
370
370
366
396
341
120,5
1.270
Umfassungswand 42cm
Innenwand 24cm
Innenwand 12cm



M 1:25

Gezeichnet

Bearbeitet

Grundriss

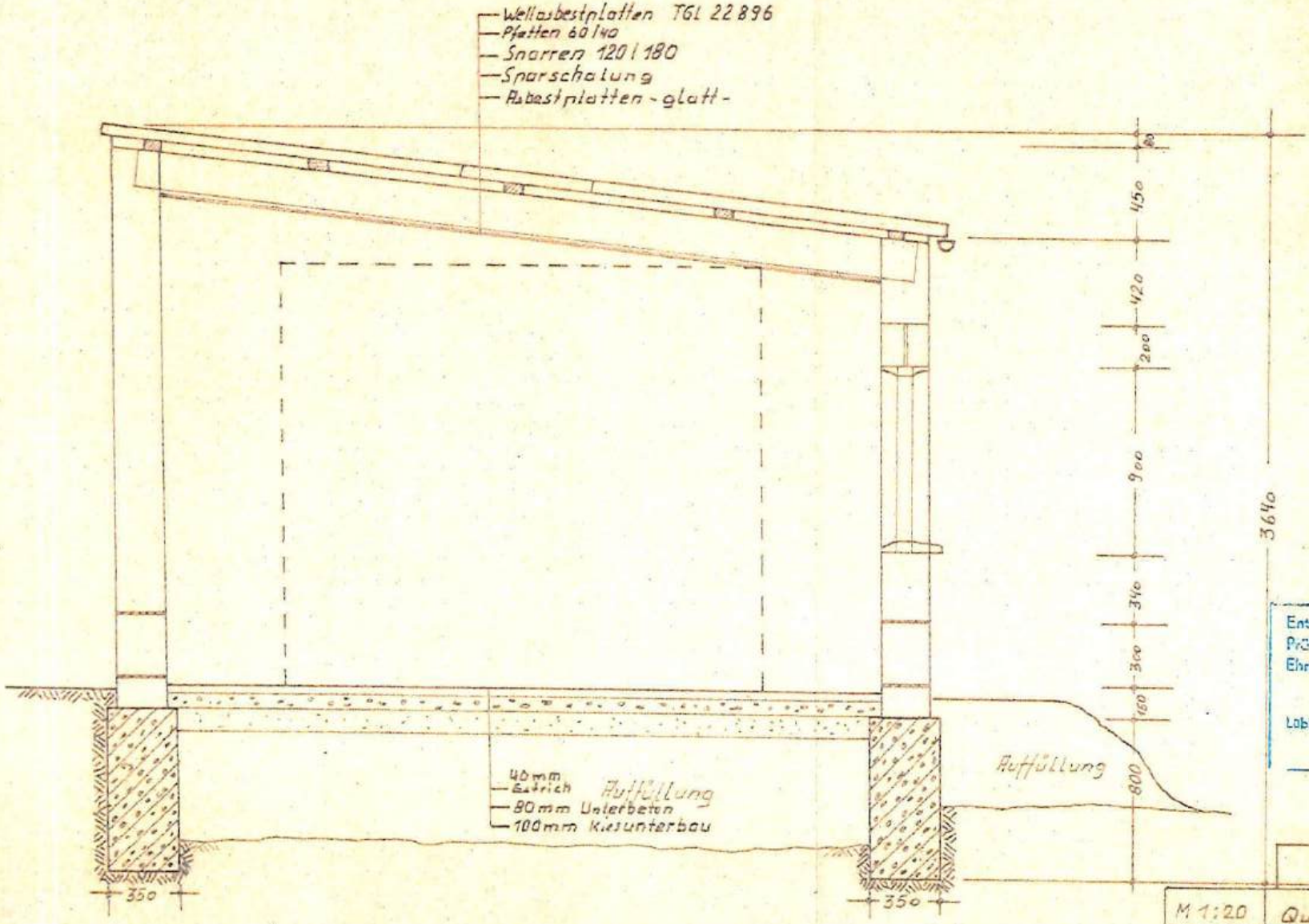
Garagenneubau

Straupitz

Flurstück 93 Flur 2

Entwurfstechnisch / Statisch geprüft
Prüfbescheid-Nr. 03/15/83
Ehrenamtlicher Beauftragter
der Staatlichen Bauaufsicht
beim Rat des Kreises Lübben.
Lübben, den 2.4.04.83.

Unterschrift



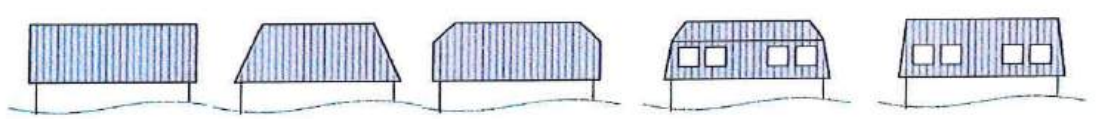
Entwurfstechnisch / Statisch geprüft
Prüfbescheid-Nr. 03/F/E3
Ehrenamtlicher Beauftragter
der Staatlichen Bauaufsicht
beim Rat des Kreises Lübben.
Lübben, den 24.04.83
Unterschrift

M 1:20	Querschnitt	Gezeichnet
Garagenneubau		
Straupitz		
Flur 2 Flurstück 93		

Bei Fragen zum ausfüllen helfen wir Ihnen gern unter

Berechnung der Wohnfläche

Zimmer	Nutzung	Länge		Breite		Fläche		Wohnfläche
1	Wohnzimmer		x		m =	26,95 m²	=	26,95
2	Küche	m	x		m =	14,35 m²	=	14,35
3	Bad	m	x		m =	4,90 m²	=	4,90
4	Flur	m	x		m =	9,60 m²	=	9,60
5	Diele	m	x		m =	15,50 m²	=	15,50
6	Schlafzimmer	m	x		m =	17,35 m²	=	17,35
7	Kinderzimmer1	m	x		m =	18,40 m²	=	18,40
8	Kinderzimmer 2	m	x		m =	16,30 m²	=	16,30
9	Kinderzimmer 3	m	x		m =	17,00 m²	=	17,00
	Terrasse	m	x		m =	0,00 m²	/2* =	0,00
	1. Balkon	m	x		m =	0,00 m²	/2* =	0,00
	2. Balkon	m	x		m =	0,00 m²	/2* =	0,00
	Keller	m			m =	136,00 m²	**	
	Boden	m			m =	0,00 m²	**	
	Gesamt					276,35 m²		140,35
	ØRaumhöhe					2,50 m		



● Sattel/Giebeldach ○ Walmdach ○ Krüppelwalmdach ○ Mansarddach ○ Mansard m. Flachdach

* Hälftige Anrechnung auf die Wohnfläche

** keine Anrechnung auf Wohnfläche

S t a m m d a t e n i n f o

AZ:	97/7/00420/BA
Vorhaben:	Garagenanbau
Bauherr:	Laasower Straße 6 15913 Straupitz
Grundstück:	Laasower Str. 6 , Straupitz
Gemarkung: **Flur; Flurstück:**	Straupitz 02; 93/3
Bauleiter:	
Entwurfsverfasser:	ohne
Nachbar:	Kenzelliste: 3, 7, 17, 20, 24, 35, 37, 38

BG Nr.: 7113/57

Datum: 18.3.57

Auflagen: 1. Der Dachstuhl ist von einem Unkundigen auszuführen, da die notwendige Sachkunde und Erfahrung besitzt.

2. Die Zufahrt an Laasower Straße ist der vorhandenen Einfahrt höhenmäßig anzupassen.

L A N D K R E I S

D A H M E - S P R E E W A L D

- BAUORDNUNGSAMT -

Landkreis Dahme-Spreewald, PSF 179/183, 15901 Lübben

Laasower Str. 6

15913 Straupitz

Untere Bauaufsichtsbehörde
Weinbergstr.
15907 Lübben
Sachbearbeiter:

Telefon (Durchwahl)

Grundstück:
Laasower Str. 6
Gemarkung:Straupitz
Flur: 02
Flurstück:93/3
Vorhaben: Garagenanbau

Datum: 18.03.1997
Aktenzeichen:
97/7/00420/BA

B A U G E N E H M I G U N G
nach § 74 BbgBO

Wir haben Ihren Antrag geprüft und erteilen gemäß § 74 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 die

B A U G E N E H M I G U N G

----------7113/97----------

für o. g. Vorhaben.

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.

Bei der Ausführung sind zu beachten:

1. **Der Dachstuhl ist von einem Unternehmer auszuführen, der die notwendige Sachkunde und Erfahrung besitzt.**

2. **Die Zufahrt der Laasower Str. ist der vorhandenen Einfahrt höhenmäßig anzupassen.**

Weitere Auflagen und Bedingungen:

Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Baugenehmigung.

Es sind schriftlich anzuzeigen (mit * gekennzeichnet):

* Der Ausführungsbeginn mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten (§ 74 Abs. 9 BbgBO)

Die Abnahme von Stahleinlagen in allen Massivdecken und sonstigen Stahlbetonkonstruktionen mind. 48 Stunden vor Beginn des Betonierens **(telefonisch anmelden unter 03375/262412)**

Bei den Abnahmen müssen alle Teile des Baues sicher zugänglich sein und alle für die Standsicherheit wesentlichen Konstruktionen so weit offenliegen, daß Abmessungen und Lage geprüft werden können.

Die Fertigstellung des Rohbaues der genehmigten baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher (§ 84 Abs. 1 BbgBO)

* Die abschließende Fertigstellung der genehmigten baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher (§ 84 Abs. 1 BbgBO)

Die Baugenehmigung ist mit den genehmigten Bauvorlagen vom Baubeginn an auf der Baustelle zur Einsichtnahme bereitzuhalten. Den mit der Überwachung betrauten Personen ist jederzeit Zutritt zur Baustelle und Einblick in die Baugenehmigung und die Bauvorlagen zu gewähren.

Abweichungen von der Baugenehmigung:

Jede Abweichung von den genehmigten Bauvorlagen bedarf vor der Ausführung der schriftlichen Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

Geltungsdauer der Genehmigung:

(1) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von **drei Jahren** nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils **um zwei Jahre** verlängert werden. Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

Gebühren:

Die Gebühren bitte ich, dem beiliegenden Gebührenbescheid zu entnehmen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landrat des Landkreises Dahme-Spreewald, Untere Bauaufsichtsbehörde, Brückenstraße 41, 15711 Königs Wusterhausen, einzulegen.

Im Auftrage

Prüfbereichsleiter

LANDKREIS DAHME-SPREEWALD * DER LANDRAT *

Verteiler:
Bauherr
Amt Oberspreewald
Bauordnungsamt

gesehen
LDS
- Bauordnungsamt -
1.4.97

Landkreis Dahme-Spreewald - Bauordnungsamt

Anlage 1 zur Baugenehmigung Nr. 7113/97 vom 18.03.1997

Die mit einem Kreuz versehenen Hinweise (H), Auflagen (A) und Bedingungen (B) sind zu beachten.

1. (A) Vor Baubeginn muß die Grundrißfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein (§ 73 (8) BbgBO). Der Name des hierfür Verantwortlichen ist der Bauaufsichtsbehörde in der Baubeginnmitteilung mitzuteilen.

2. (A) Mit der Überprüfung, daß die bauliche Anlage mit den genehmigten Grenzabständen, den genehmigten Gebäudeabmessungen und insbesondere der genehmigten Höhenlage ausgeführt wird, ist ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur zu beauftragen. Der Nachweis (Bescheinigung) ist der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen, nachdem die Bodenplatte fertiggestellt ist, das Umfassungsmauerwerk begonnen wurde und vor Herstellung der ersten Decke (§ 74 (8) BbgBO).

3. X (A) Das neu erstellte bzw. veränderte Gebäude ist von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einmessen zu lassen.

4. (A) Mutterboden, der bei der Errichtung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung oder Vernichtung zu schützen.

5. (A) Eine Verschmutzung der Straßen durch Fahrzeuge, die entweder Bauaushub abfahren oder Baustoffe und dergleichen heranschaffen, darf nicht erfolgen; nicht zu vermeidende Verschmutzungen sind umgehend zu beseitigen.

6. (H) Die Lagerung von Baumaterialien und das Aufstellen von Baumaschinen auf Straßengelände ist nur nach Abschluß eines Mietvertrages mit der Stadt-/Gemeindeverwaltung gestattet.

7. X (A) Die Baustelle ist gegen öffentliche oder öffentlich zugängliche Verkehrsflächen mit einem Bauzaun abzuschließen. Baumaterial und Baugeräte dürfen nicht vor diesem Zaun gelagert werden.

8. (A) Die in "grün" eingetragenen Vermerke sind bei der Ausführung unbedingt zu beachten.

9. (A) Vor Baubeginn sind die Auflagen Pkt. zu erfüllen. Erst nach Vorlage einer Bescheinigung für die Freigabe der Bauarbeiten darf mit der Bauausführung begonnen werden.

10. (A) Die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung der baulichen Anlage sind der Bauaufsichtsbehörde jeweils zwei Wochen vorher anzuzeigen. (§ 84 (1) Mit dem Innenausbau darf erst einen Tag nach dem in der Anzeige genannten Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus begonnen werden, sofern die Bauaufsichtsbehörde nicht einem früheren Beginn zugestimmt hat (§ 84 (4) BbgBO).

11. (A) Nach Fertigstellung des Rohbaus ist die Eignung der Schornsteine, nach abschließender Fertigstellung sind die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase sowie die Funktions- und Brandsicherheit der Lüftungsanlagen vom Bezirksschornsteinfegermeister schriftlich zu bescheinigen (§ 84 Abs. 6 BbgBO).

12. (A) Die bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar ist, frühestens jedoch eine Woche nach dem durch den Bauherrn angezeigten Termin der Fertigstellung.

13. (A) Den mit der Überwachung beauftragten Personen ist jederzeit Einblick in die Genehmigung, Zulassungen, Prüfzeugnisse u. a. sowie Bautagebüchern zu gewähren (§ 83 (3) BbgBO).

14. (H) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einstellung der Bauarbeiten anordnen, wenn bei der Ausführung von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen oder gegen baurechtliche Vorschriften verstoßen wird.

15. (H) Auch nach Erteilung der Baugenehmigung können Anforderungen gestellt werden, um bei der Genehmigung nicht voraussehbar gewesene Gefahren oder unzumutbare Belästigungen von der Allgemeinheit oder den Benutzern der baulichen Anlage abzuwenden (§ 74 (10) BbgBO).

16. (A) Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als 3 Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen.

17. X (A) Gemäß § 14 Abs. 6 BbgBO ist an der Baustelle ein Schild dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar anzubringen, das die Bezeichnung des Bauvorhabens, die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und des Unternehmens für den Rohbau enthalten muß. Es darf erst nach endgültiger Fertigstellung der Baumaßnahme entfernt werden. Das Baustellenschild ist Ihrer Baugenehmigung beigefügt!

18. (A) Nach Fristablauf ist die Anlage zu beseitigen und ein ordnungsgemäßer Zustand herzustellen.

19. (A) Die Bewehrungspläne sind noch zur Prüfung einzureichen. Die Prüfung ist rechtzeitig zu veranlassen, so daß die vorgeschriebene Bewehrungsabnahme nach geprüften Unterlagen durchgeführt werden kann.

20. X (A) Stahlkonstruktionen sind durch geeignete Beschichtungen und Überzüge gemäß DIN 55 928 gegen Korrosion zu schützen.

21. (A) Die Überwachung der tragenden Bauteile und die besonderen Abnahmen (Bewehrungsabnahme u. a.) wurden einem Prüfingenieur für Baustatik übertragen. Die Veranlassung hat direkt beim Prüfingenieur zu erfolgen. Die hierfür anfallenden Kosten sind vom Bauherrn zu übernehmen. Es ist eine Erklärung des Prüfingeniuers vorzulegen, in der die Bauausführung entsprechend den geprüften Nachweisen versichert wird.

22. (H) Bei Verwendung von Beton B 15 bzw. B 25 sind Druckfestigkeitsprüfungen gem. DIN 1045 vornehmen zu lassen. Die Bescheinigungen über das Ergebnis der Druckfestigkeitsprüung (Prüfzeugniss) sind auf der Baustelle zur Einsicht bereitzuhalten.

23. (H) Prüfzeichenpflichtige Baustoffe dürfen nur verwendet werden, wenn auf Ihnen oder der Verpackung oder dem Lieferschein das zugeteilte Prüfzeichen angebracht ist (§ 20 BbgBO).

24. X (A) Baustoffe und Bauteile, die der Güteüberwachung unterliegen, dürfen nur verwendet werden, wenn sie aus Werken stammen, die sich durch Vertrag der Güteüberwachung unterworfen haben. Der Nachweis hierfür ist der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

25. (A) Zur Bauzustandsbesichtigung im Rohbau bzw. zur abschließenden Fertigstellung ist eine Bescheinigung über durchgeführte Holzschutzmaßnahmen vorzulegen (Name und Menge des verwendeten Mittels sowie Behandlungsverfahren).

26. (A) Alle Umbauarbeiten müssen unter Aufsicht eines erfahrenen Bauleiters mit der gebotenen Sorgfalt und Vorsicht so ausgeführt werden, daß die Standsicherheit des Bauwerkes und seiner Teile jederzeit gewahrt bleibt.

27. (H) Eine Prüfung der Bauvorlagen in entwässerungstechnischer Hinsicht hat in diesem Genehmigungsverfahren nicht stattgefunden. Auf die Sorgfaltspflicht des Entwurfsverfassers wird hingewiesen.

28. (A) Vor Baubeginn ist ein Lageplan mit der Darstellung der Entwässerung der Gebäude und dem Anschluß an die öffentliche Abwasserleitung mit der Einleitungsgenehmigung vorzulegen.

29. (A) Für Feuerungsanlagen über 300 KW ist ein gesondertes Projekt zur Genehmigung einzureichen. (Heizungstechnische Beschreibung, technologischer Grundriß der Heizzentrale, Schaltschema).

30. (A) Für Öllagerung über 5000 l in Gebäuden und über 1000 l im Freien ist eine Baugenehmigung zu beantragen.
Jegliche Öllagerung ist bei der Unteren Wasserbehörde, Brückenstraße 41, 15711 Königs Wusterhausen, anzuzeigen.

31. (A) Für die Aufstellung des Flüssiggaslagerbehälters über 5 cbm ist ein gesondertes Projekt zur Genehmigung einzureichen.

32. (A) Abwassergruben sind nur befristet genehmigt. Nach Inbetriebnahme einer öffentlichen Abwasserleitung am Grundstück ist das Bauvorhaben an diese anzuschließen und die Abwassergrube ist dann außer Betrieb zu setzen (§ 45 BbgBO). Entsprechend DIN 2001 muß der Abstand der abflußlosen Abwassersammelgrube zu dem eigenen und dem benachbarten Trinkwasserbrunnen mind. 25 m betragen, der Abstand von der Grundstücksgrenze mindestens 2 m. Sie dürfen nicht unter Aufenthaltsräumen liegen und müssen von Öffnungen zu diesen mindestens 5,00 m entfernt sein.

33. (A) Sollte im Zuge der Bauausführung eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so hat der Veranlasser dieser Maßnahme die Untere Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald, Brückenstraße 41, 15711 Königs Wusterhausen, zu informieren und deren Zustimmung einzuholen.

34. (A) Für Werbeanlagen über 1 qm Ansichtsfläche an der Stätte der Leistung ist eine Genehmigung zu beantragen (§ 67 (8) BbgBO).

35. X (A) Das Gebäude darf nur entsprechend der Baugenehmigung genutzt werden. Für eine Nutzungsänderung ist eine Genehmigung zu beantragen.

36. (A) Die ausgewiesenen PKW-Stellplätze sind Bestandteil der Baugenehmigung. Sie dürfen nicht zu einem anderen Zweck als zum Abstellen von Kraftfahrzeugen verwendet werden.

37. X (H) Vor Baubeginn sind die Zustimmungen (Schachtgenehmigungen) der Medienträger einzuholen.

38. X (H) Wenn entgegen dem eingereichten Lageplan, doch Bäume (d > 10 cm gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) auf dem Grundstück vorhanden sind, die gefällt werden müssen, ist vor Baubeginn eine Fällgenehmigung bei der zuständigen Amtsverwaltung einzuholen (gilt nicht für Obstbäume). Vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres ist für Baumfällungen nach § 36 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen (hierbei sind Obstbäume einbezogen).

39. (A) Archäologische Funde und Altlasten sind unverzüglich der Kreisverwaltung des Landkreises Dahme-Spreewald, Tel. 03375/262452, mitzuteilen.

40. (A) Gemäß Feiertagsgesetz (FTG) sind Sonn- und Feiertage Tage der allgemeinen Arbeitsruhe. Öffentliche Arbeiten, die geeignet sind, die äußere Ruhe des Tages zu stören, sind verboten. Auf der Grundlage der Verordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten nach dem FTG (GVBl 92, Teil II vom 03.07.92, S. 346) kann die Ordnungsbehörde der Kreisverwaltung in begründeten Fällen, gem. FTG, Ausnahmegenehmigungen für das Arbeiten an Sonn- und Feiertagen erteilen.

41. (A) Vor Inbetriebnahme ist das Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik zur Abnahme einzuladen. Auflagen und Hinweise sind zu berücksichtigen.

42. (A) In ausgebauten Dachgeschossen ist der Einbau von leichtentflammbaren Baustoffen (B 3) unzulässig.

43. (A) Für dieses Vorhaben muß ein statischer Nachweis vor Baubeginn auf der Baustelle zur Einsichtnahme vorliegen.

44. (A) Jede Nutzungseinheit muß einen eigenen Wasserzähler haben.

45. (A) Für den Fall der Ausführung von Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen (Neubau oder Modernisierung) durch ausländische Unternehmen ist vor Baubeginn dieser Arbeiten mind. eine vorläufige Einverständniserklärung bei einer deutschen Handwerkskammer erforderlich. Diese Erklärung ist spätestens zur Fertigstellungsabnahme vorzulegen.

B e a r b e i t u n g s b o g e n

Eingangskontrolle Amtsleiter am 31.01.97

Bemerkungen:

Eingangskontrolle Prüfbereich am .....

durch .....

Antrag ☐ vollständig ☒ unvollständig " nicht prüffähig in kons. Sinne

---

Ämterbeteiligung ☐ erforderlich ☒ nicht erforderl.

☐ 61 ☐ BS ☐ 67 ☐ 40 ☐ LSTRBA ☐ AAS

☐ AfI ☐ UWB ☐ Forst

A b w a s s e r

☐ MAWV ☐ Gemeinde

Schreibzimmer:

Eingangsbestätigung / Aktenumlauf / Unterlagen nachgefordert

am ..... durch .....

Bemerkungen:

Folgende Bauvorlagen und Angaben werden für eine bauaufsichtliche Prüfung benötigt:

- o Antrag gem. Verwaltungsvorschrift (VVBauVorlV) vom 15.06.1994 mit sämtlichen notwendigen Angaben
- o amtlicher/exakter Lageplan gem. § 2 Bauvorlagen-Anordnung im Maßstab 1 : 500 mit Eintragung der vorhandenen Umgebungsbebauung (vollständige Vermaßung)
- o amtliche Flurkarte mit Eintragung der vorhandenen Umgebungsbebauung
- o Bauzeichnungen gem. § 3 Bauvorlagen-Anordnung im Maßstab 1 : 100
  - * Grundrisse
  - * Querschnitte mit Straßen- und Geländehöhen
  - * Ansichten einschl. Straßenabwicklung (vorh. Nachbarbebauung)
- o Auf den Bauvorlagen ist die Unterschrift des Entwurfsverfassers/Bauherrn zu ergänzen (§ 68 (4) BbgBO)
- o Erläuterungsbericht/Baubeschreibung/Betriebsbeschreibung gem. § 4 Bauvorlagen-Anordnung
- o Stellungnahme der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke
- o Nachweis des Entwurfsverfassers als bauvorlageberechtigter Architekt nach dem Recht Landes der BRD oder der Eintragung in die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure des Landes Brandenburg (§ 60 (2) BbgBO)
- o Zustimmung der Träger öffentlicher Belange (Nachweis der gesicherten Erschließung)
- o Bautechnische Nachweise gem. § 5 Bauvorlagen-Anordnung (statische Berechnung, Wärmeschutz, Schallschutz Brandschutz, Immissionsschutzgutachten)
- o Stellungnahme des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg, Michendorfer Chaussee 114, Haus 6, 14473 Potsdam (Tel. 0331/271990, Fax 0331/2719999)
- o Nachweis der erforderlichen Pkw-Stellplätze (§ 52 VVBbgBO)
- o Reichen Sie bitte den beigefügten statistischen Erhebungsbogen umgehend richtig ausgefüllt zurück, da er Bestandteil des Bauantrages ist.
- o Reichen Sie bitte den beigefügten Antrag auf Erteilung der Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum vollständig ausgefüllt nach.
- o Zur Klärung einiger offener Fragen bitte ich um Vorsprache an einem Sprechtag (dienstags 8.00 - 18.00 Uhr)
- o Hinweis: Erst nach Vorlage eines bestätigten Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplanes kann mit der bauaufsichtlichen Prüfung begonnen werden.
- o Falls es sich um öffentlich geförderten Wohnungsbau handelt, ist ein Nachweis für die Ermäßigung der Baugenehmigungsgebühren vorzulegen.

Der Antrag wird nach § 71 Abs. 2 BbgBO zurückgewiesen, falls die fehlenden Unterlagen nicht bis zum ..... ergänzt sind.

☒ Bemessung Druckkonst. + Tankst.

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen!

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE

nach § 71 Abs. 3 BbgBO

Nr. im Bauantrags-Verz. der Gemeinde/des Amtes	3/97
Nr. im Bauantrags-Verz. der unteren Bauaufsichtsbehörde	

1. Antragsteller / Bauherr / Bauherrengemeinschaft

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer: Cassower Str. 6	PLZ: 15913 Ort: Skaupitz	

2. § 30 BauGB

☐ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des **qualifizierten Bebauungsplans** (§ 30 Abs. 1 BauGB)

Nr./Bezeichnung	Gebietsart nach BauNVO

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ☐ ja ☐ nein

§ 7 BauGB-MaßnahmenG

☐ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des **VEP** (§ 7 BauGB-MaßnahmenG)

Nr./Bezeichnung	Gebietsart nach BauNVO

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses VEP ☐ ja ☐ nein

3. § 34 BauGB

Das Bauvorhaben liegt

☒ innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)

☐ in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§34 Abs. 1 BauGB)

☐ im Geltungsbereich eines **einfachen Bebauungsplans** (§ 30 Abs. 2, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ☐ ja ☐ nein

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB) ☒ ja ☐ nein

Gebietscharakter: allgemeines Wohngebiet

Das Bauvorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) ☐ ja ☐ nein

Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) ☐ ja ☐ nein

Es liegt eine Satzung vor nach

☐ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ☐ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ☐ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

4. § 35 BauGB

Das Vorhaben liegt

☐ im Außenbereich (§ 35 BauGB) ☐ im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans

Gebietsart nach BauNVO

☐ Das Vorhaben ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. ____ Buchst. ____ BauGB

Öffentliche Belange stehen entgegen ☐ ja ☐ nein

☐ Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Belange werden beeinträchtigt ☐ ja ☐ nein

☐ Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. ____ BauGB

Öffentliche Belange, ausgenommen die in § 35 Abs. 4 genannten, werden beeinträchtigt ☐ ja ☐ nein

Fortsetzung auf Seite 2

600/316a BB - Verlag für Verwaltung und Wirtschaft GmbH, 31646 Stadthagen

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen!

5. § 33 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich

☐ eines Bebauungsplanes, dessen Aufstellung beschlossen ist (§ 33 BauGB)

☐ eines VEP, für den § 33 BauGB entsprechende Anwendung findet (§ 7 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

Nr./Bezeichnung	Gebietsart nach BauNVO

Besitzt der Bebauungsplan VEP die formelle Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB?	☐ ja	☐ nein
Das Bauvorhaben entspricht den künftigen Festsetzungen	☐ ja	☐ nein
Der Antragsteller hat die künftigen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt (Erklärung nach § 33 BauGB liegt bei)	☐ ja	☐ nein
Das Bauvorhaben kann vor Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zugelassen werden (§ 33 Abs. 2 BauGB)	☐ ja	☐ nein
Die Beteiligung nach § 33 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde durchgeführt	☐ ja	☐ nein

6. § 31 BauGB

Das Einvernehmen wird erteilt zu

☐ Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB	☐ ja	☐ nein
☐ Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB	☐ ja	☐ nein

7. §§ 14, 15 BauGB

☐ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender Veränderungssperre nach § 14 BauGB

Nr./Bezeichnung

Zu Ausnahmen von der Veränderungssperre wird das Einvernehmen erteilt ☐ ja ☐ nein

☐ Zurückstellung nach § 15 BauGB wird beantragt

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BbgBO)

☐ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender Bauvorschriften nach § 89 BbgBO

Nr./Bezeichnung

Zu Abweichungen wird das Einvernehmen erteilt (§ 72 Abs. 3 BbgBO) ☐ ja ☐ nein

9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 8 BbgBO)

Es wird für erforderlich gehalten, die Höhenlage der baulichen Anlage festzustellen (§ 74 Abs. 8 BbgBO) ☐ ja ☐ nein

10. Zufahrt (§ 4 BbgBO)

Die Zufahrt ist gesichert

☒ durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentl. Verkehrsfläche (§ 4 Abs. 1 Nr. 2./1. Alternative BbgBO)

☐ durch eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt (§ 4 Abs. 1 Nr. 2/2. Alternative BbgBO)

☐ durch einen Wohnweg von begrenzter Länge (§ 4 Abs. 1 Nr. 2/3. Alternative BbgBO)

☐ Die Zufahrt ist nicht gesichert ☐ Die Zufahrt ist nicht erforderlich

11. Befahrbarkeit der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO)

☐ Die Verkehrsfläche ist befahrbar

☐ Die Verkehrsfläche ist befahrbar ab

Fortsetzung auf Seite 3

600/316b BB - Verlag für Verwaltung und Wirtschaft GmbH, 31646 Stadthagen

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen!

12. Wasserversorgung (§ 43 BbgBO)

Die Wasserversorgung ist gesichert durch ☐ zentrale Wasserversorgung ☐ eigenen Brunnen

☐ sonstige Wasserversorgung

☐ Die Wasserversorgung ist nicht gesichert ☐ Die Wasserversorgung ist nicht erforderlich

13. Abwasserbeseitigung (§ 44 BbgBO)

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch

☐ Kanalisation im ☐ Misch-system ☐ Trenn-system ab

☐ Kleinkläranlage ☐ sonstige Abwasserbeseitigung

☐ Die Abwasserbeseitigung ist nicht gesichert ☐ Die Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich

14. Schutzgebiete

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt

☐ im Naturschutz-/Landschaftsschutzgebiet

☐ im Wasserschutzgebiet

☐ im Überschwemmungsgebiet

☐ in einem sonstigen Schutzgebiet, nämlich

15. Denkmalschutz

☐ Das Vorhaben betrifft ein Denkmal oder liegt in der Umgebung eines Denkmals

☐ Das Denkmal ist im Verzeichnis der Denkmale eingetragen (§ 9 Bbg DSchG)

Nr./Bezeichnung

☐ Das Denkmal ist vorläufig unter Schutz gestellt

Anordnung Nr. vom

16. Sonstige Angaben

☐ Das Vorhaben liegt in einem Umlegungsgebiet nach § 52 BauGB ☐ ja ☐ nein

☐ Das Vorhaben liegt in einem Gebiet nach § 142 BauGB ☐ ja ☐ nein

☐ Das Vorhaben liegt in einem Gebiet nach § 172 BauGB ☐ ja ☐ nein

☐ Das Vorhaben liegt im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt in der Nähe (bitte jeweils Entfernung in Metern angeben)

☐ einer Bundesautobahn	m	☐ einer Bundesstraße	m
☐ einer Landesstraße	m	☒ einer Kreisstraße	Angrenzend m
☐ einer Eisenbahnanlage	m	☐ einer ☐ kV-Starkstromleitung	m
☐ eines Waldes	m	☐ eines öffentlichen Gewässers	m
☐ eines Flughafens	m	☐ einer Flugsicherungsanlage	m
☐ eines militärischen Schutzbereichs	m	☐ Sonstiges:	m

Fortsetzung auf Seite 4

600/316 c BB - Verlag für Verwaltung und Wirtschaft GmbH, 31646 Stadthagen

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen!

17. Verfahren

Der Lageplan weist folgende Mängel auf:

EINVERNEHMENSERKLÄRUNG DER GEMEINDE nach § 36 Abs. 1 BauGB

Das Bauvorhaben wurde behandelt

☒ als Angelegenheit der laufenden Verwaltung

☐ mit Beschluß vom

Das Einvernehmen wird erteilt ☒ ja ☐ nein

Bauplanungsrechtliche Versagungsgründe: (gegebenenfalls auf gesondertem Blatt)

Ort, Datum
Straupitz 24.1.97

Unterschrift

Amt Oberspreewald
Kirchstraße 11
15913 Straupitz
(Stempel)
Der Amtsdirektor
Im Auftrag

Gemeinde/Amt

600/316 d BB - Verlag für Verwaltung und Wirtschaft GmbH, 31646 Stadthagen

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen!

6789A

An

Untere Bauaufsichtsbehörde

Eingangsvermerk

der Gemeinde / des Amtes

Amt Oberspreewald
Kirchstraße 11
15913 Straupitz
Der Amtsdirektor
des Amtes

23.01.97

der unteren Bauaufsichtsbehörde

23. Jan. 1997

Aktenzeichen Erl.

13

3/97

Bauanzeige (§ 69 BbgBO) ☐ mit entsprechenden Bauvorlagen gem. Anlage 2

Antrag auf ☐ mit entsprechenden Bauvorlagen gem. Anlage 2

☐ **Vorbescheid** (§ 76 BbgBO) ☐ **Städtebaulichen Vorbescheid** (§ 77 BbgBO)

☐ **Befreiung** (§ 31 BauGB) ☐ **Abweichung** (§ 72 BbgBO)

☒ **Baugenehmigung** (§ 66 BbgBO) ☒ Errichtung ☐ Änderung ☐ Nutzungsänderung ☐ Abbruch

☒ einer baulichen Anlage ☐ einer Werbeanlage

☐ **Teilungsgenehmigung** ☐ § 19 BauGB ☐ § 8 BbgBO

1. Kurzbezeichnung des Vorhabens

7/00420

Garagenanbau

2. Antragsteller / Bauherr / Bauherren-Gemeinschaft

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer	PLZ Ort	

3. Vertreter ☐ Vollmacht ist beigefügt

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer	PLZ Ort	

4. Entwurfsverfasser

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer	PLZ Ort	

5. Grundstückseigentümer

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer	PLZ Ort	

6. Grundstück

Straße, Hausnummer	PLZ Ort	
Gemarkung Straupitz	Flur 2	Flurstück/e 9313 Größe 140 m²

Fortsetzung auf Seite 2

Verlags-Nr. 2780-1

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen!

6789A

7. Genaue Fragestellung zum Vorbescheid

8. Begründung für die Befreiung / Abweichung

9. Besondere Angaben zum Teilungsantrag

		bebaut / Bebauung ist genehmigt
Das zu teilende Grundstück ist	☐ unbebaut	☐
Zweck der Teilung ist	☐ Kleingärtnerische Dauernutzung	☐ Bebauung mit
☐ Sonstiger Zweck		

10. Bindungen für die Beurteilung des Vorhabens

	Aktenzeichen / Datum	ausstellende Behörde
☐ Bebauungsplan Nr.:		
☐ VEP Nr.:		
☐ Teilungsgenehmigung ☐ Vorbescheid ☐ städtebaulicher Vorbescheid ☐ Befreiungsbescheid ☐ denkmalrechtliche Erlaubnis ☐ andere behördliche Genehmigungen / Erlaubnisse		

☐ Kleinsiedlung	Wohnungsbauförderungsmittel wurden	☐ beantragt	☐ genehmigt

11. Weitergabe von Daten

Mit der Weitergabe der personenbezogenen Angaben und der Baudaten an Baustelleninformationsdienste	☐ einverstanden	☒ nicht einverstanden

12. Hinweis

Die Prüfung der bautechnischen Nachweise kann einem Prüfingenieur übertragen werden.

13. Unterschriften

Ort, Datum	Ort, Datum
Straupitz, 22.1.1997	Straupitz, 22.1.1997
Unterschrift des Antragstellers / Vertreters	Unterschrift des Entwurfsverfassers

RK Verlags-Nr. 2780-2

15

Antragsteller / Bauherr / Bauherren-Gemeinschaft

Name

Straße, Hausnummer

1. Stl-Zeile 2 zeilig

Zutreffendes ☒ ankreuzen!

Verzeichnis der beizufügenden Bauvorlagen

Die angekreuzten Bauvorlagen und weitere Unterlagen im Sinne der BauVorlV sind beigefügt. Soweit Vordrucke öffentlich bekanntgemacht sind, sind diese zu verwenden.

Bauvorlagen zur Bauanzeige vom

- ☐ 3-fach Lageplan Maßstab 1:500 ☐ 1: _____ aufgestellt von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur
- ☐ 3-fach Übersichtsplan Maßstab 1: _____
- ☐ 3-fach Bauzeichnungen Maßstab 1:100
- ☐ 3-fach Baubeschreibung auf öffentlich bekanntgemachtem Vordruck
- ☐ 3-fach Berechnung der Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung)
- ☐ 3-fach Nachweis der Standsicherheit
- ☐ 3-fach Nachweis des Schallschutzes
- ☐ 3-fach Nachweis des Wärmeschutzes
- ☐ 3-fach Nachweis des baulichen Brandschutzes
- ☐ 3-fach Berechnung der Nutzfläche und des Brutto-Rauminhaltes nach DIN 277 Blatt 1 gegliedert nach Nutzungsarten
- ☐ 1-fach Prüfbericht eines anerkannten Prüfingenieurs nach § 70 Abs. 2 BbgBO
- ☐ 1-fach Nachweis der Bauvorlagenberechtigung
- ☐ 1-fach Bewilligungsbescheid der öffentlichen Förderung als Familienheim (falls erforderlich)
- ☐ 1-fach Erhebungsbogen für Baustatistik nach § 3 des 2. BauStatG

Bauvorlagen zum Bauantrag vom

auf Vorbescheid

- ☐ 3-fach Lageplan Maßstab 1:500 ☐ 1: _____ ☐ amtlich beglaubigt od. angefertigt
- ☐ 3-fach Übersichtsplan Maßstab 1: _____
- ☐ 3-fach Erläuterung des Vorhabens

auf Befreiung oder Abweichung

- ☐ 3-fach Lageplan Maßstab 1:500 ☐ 1: _____ ☐ amtlich beglaubigt od. angefertigt
- ☐ 1-fach Zustimmung der Nachbarn, soweit erforderlich

auf städtebaulichen Vorbescheid oder Baugenehmigung

- ☒ 3-fach Lageplan Maßstab 1:500 ☐ 1: _____ ☐ amtlich beglaubigt od. angefertigt
- ☒ 3-fach Übersichtsplan Maßstab 1: 200
- ☒ 3-fach Bauzeichnungen Maßstab 1:100

Fortsetzung Seite 2

Als unseren Beitrag zum Umweltschutz haben wir diesen Vordruck auf 100% Altpapier gedruckt.

hmv-Nr. 960-1314/V/Bbg – Verzeichnis der beizufügenden Bauvorlagen – Anlage 2 (Seite 1)
Verlagsgruppe horst maier-verlag/bleiml-verlag, Tel. (0 96 39) 90 80-0
Neumarkt-Sankt Veit/Rostock/Chemnitz/Erfurt

auf städtebaulichen Vorbescheid oder Baugenehmigung (Fortsetzung)

- ☐ 3-fach Bauvorlagen nach Sonderbauverordnungen
- ☐ 3-fach Baubeschreibung auf öffentlich bekanntgemachtem Vordruck
- ☐ 3-fach Berechnung der Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung)
- ☐ 2-fach Erlaubnis der Wasserbehörde bei Verrieselung, Versickerung oder Einleitung in Vorfluter
- ☐ 1-fach Bescheinigung der Gemeinde oder des sonst zur Abwasserbeseitigung Verpflichteten über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers
- ☐ 1-fach Nachweis der Bauvorlagenberechtigung

zusätzlich für die Baugenehmigung

- ☐ 3-fach Nachweis der Standsicherheit
- ☐ 3-fach Nachweis des Schallschutzes
- ☐ 3-fach Nachweis des Wärmeschutzes
- ☐ 3-fach Nachweis des baulichen Brandschutzes
- ☐ 3-fach Berechnung der Nutzfläche und des Brutto-Rauminhaltes nach DIN 277 Blatt 1 gegliedert nach Nutzungsarten
- ☐ 2-fach Baubeschreibung für ☐ Abwasseranlage ☐ _____
- ☐ 1-fach Genehmigungen, Erlaubnisse, Zulassungen oder Bewilligungen (§ 71 Abs. 4 BbgBO)
- ☐ 1-fach Prüfbericht eines anerkannten Prüfingenieurs nach § 70 Abs. 2 BbgBO (falls erforderlich)
- ☐ 1-fach Bewilligungsbescheid der öffentlichen Förderung als Familienheim (falls erforderlich)
- ☐ 1-fach Erhebungsbogen für Baustatistik nach § 3 des 2. BauStatG

zusätzlich für gewerbliche Anlagen

- ☐ 2-fach Betriebsbeschreibung für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung auf öffentlich bekanntgemachtem Vordruck
- ☐ 2-fach Maschinenaufstellplan mit Rettungswegen und Notausgängen
- ☐ 2-fach Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung

zusätzlich für land- und forstwirtschaftliche Vorhaben

- ☐ 2-fach Betriebsbeschreibung für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung auf öffentlich bekanntgemachtem Vordruck
- ☐ 2-fach Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung

auf Teilungsgenehmigung

- ☐ 3-fach Lageplan Maßstab 1:500 ☐ 1: _____ ☐ amtlich beglaubigt od. angefertigt
- ☐ 3-fach Übersichtsplan Maßstab 1: _____
- ☐ 1-fach Teilungserklärung des Grundstückseigentümers nach § 19 Abs. 2 BauGB

auf Abbruchgenehmigung

- ☐ 3-fach Lageplan Maßstab 1:500
- ☐ 3-fach Übersichtsplan Maßstab 1: _____
- ☐ 2-fach Abbruchbeschreibung auf öffentlich bekanntgemachtem Vordruck

Unterschriften

Ort, Datum	Ort, Datum
Straupitz, 22.1.1997	Straupitz, 22.1.1997
Unterschrift des Antragstellers/Vertreters	Unterschrift des Entwurfsverfassers

1. SB-Zeile 2-zeilig

Zutreffendes ☒ ankreuzen!

Als unseren Beitrag zum Umweltschutz haben wir diesen Vordruck auf 100 % Altpapier gedruckt.

bmv-Nr. 060-1314/V/Bbg – Verzeichnis der beizufügenden Bauvorlagen – Anlage 2 (Seite 2)
Verlagsgruppe horst maier-verlag/blenk-verlag, Tel. (0 85 39) 98 89-0
Neumarkt-Sankt Veit/Rostock/Chemnitz/Erfurt

Baubeschreibung zum Bauantrag vom 22.1.1997

1. Antragsteller / Bauherr / Bauherren-Gemeinschaft

Name	Vorn
Straße, Hausnummer	PLZ Ort

Zutreffendes ☒ ankreuzen!

2. Baugrund / Grundwasserverhältnisse / Baustoffe / Konstruktion

(Nur ausfüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)

Baugrund	/
Grundwasserverhältnisse	/

Teil des Baues	Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten, Feuerwiderstand
Fundamente	Streifenfundamen B15
Tragkonstruktion z. B. Kellerwände außen / innen	/
Außenwände	Gasbeton G4 - 24
Außenputz Außenwandverkleidung	Rauhputz
Brandschutztechnisch erforderliche Trennwände	/
Brandwände	/
Decken	Holzbalkendecke m. Rigips-Feuersch. platten
Böden	Betonfußboden B15
Tragwerk des Daches	Sparrendach
Dachhaut	Wellbitumen
Treppen	/
Treppenräume	/
Fenster	PVC-Fenster
Türen	Alu-Kipp-Tor
Sonstige ergänzende Angaben	

Gehört zum Bescheid zur Bauanzeige ☒
vom 18.3.97
BG / Az 711.3./97
Königs Wusterhausen / Lübben / Luckau,
den .....

3. Stellplätze und Garagen

(Gegebenenfalls mit besonderer Berechnung)

Es werden errichtet	☐	Stellplätze	..... Garagen ..... dabstellplätze
☐ auf dem Grundstück	☐	auf anderem Grundstück:	Bar-Nr.
		Sicherung durch	
Es wird / werden abgelöst	☐	Stellplätze	

Fortsetzung auf Seite 2

Als unseren Beitrag zum Umweltschutz haben wir diesen Vordruck auf 100% Altpapier gedruckt.

hmv-Nr. 660-1315/Bbg – Baubeschreibung zum Bauantrag – Anlage 3 (Seite 1)
Verlagsgruppe horst maier-verlag/blank-verlag, Tel. (08639) 9869-0
Neumarkt-Sankt Veit/Rostock/Chemnitz/Erfurt

4. Feuerstätten

4.1 Zentrale Feuerstätten (auch Stockwerkheizung)

18

Anzahl	Art	Verwendungszweck		Wärmeträger			Art des Brennstoffs			Nennwärmeleistung
		Heizung	Warmwasserbereitung	Wasser	Luft	Sonstiger	fest	flüssig	gasförmig	
		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	kW
		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	kW

1. SW-Zeile 2 zeilig

Zutreffendes ☒ ankreuzen!

4.2 Sonstige Feuerstätten

Anzahl, Art, Nennwärmeleistung in kW

4.3 Zusätzliche Angaben zu Ölfeuerungsanlagen

Kesselart	Nennwärmeleistung kW
Ölart	Ausrüstung / Sicherheitseinrichtungen

4.4 Zusätzliche Angaben zu Gasfeuerungsanlagen

Kesselart	Nennwärmeleistung kW
☐ Erdgas / Stadtgas ☐ Flüssiggas	Ausrüstung / Sicherheitseinrichtungen

4.5 Lüftung des Aufstellraumes

☐ Zu öffnendes Fenster oder Tür ins Freie	☐ mit besonderer Fugendichtung	☐ ohne Fugendichtung	☐ Lüftungsöffnung ins Freie	freier Querschnitt cm²
☐ mit Schacht / Kanal	freier Querschnitt m²	☐ Lüftungsverbund mit anderen Räumen (Darstellung in Planungsunterlagen einschl. Art, Größe und Anordnung der Lüftungsöffnungen erforderlich)		Gesamtrauminhalt m³
☐ Sonstige Lüftung:				

4.6 Sonstige Anlagen zur Wärmeversorgung oder haustechnische Anlagen (z. B. raumlufttechn. Anlagen, Solaranlagen, Wärmepumpen)

Art der Anlage

4.7 Schornsteine

Schornsteine	Bauart, Baustoffe	anzuschließende Feuerstätten		lichter Querschnitt		
		Art	Zahl	rechteckig: cm x cm	rund: Durchmesser cm	Fläche: cm²
Schornstein 1						
Schornstein 2						
Schornstein 3						
Sonstige Schornsteine für z. B. offene Kamine Anzahl:						

Fortsetzung auf Seite 3

Als unseren Beitrag zum Umweltschutz haben wir diesen Vordruck auf 100 % Altpapier gedruckt.

hmv-Nr. 060-1315/Bbg – Baubeschreibung zum Bauantrag – Anlage 3 (Seite 2)
Verlagsgruppe horst maier-verlag/blenk-verlag, Tel. (03639) 9889-0
Neumarkt-Sankt Veit/Rostock/Chemnitz/Erfurt

5. Brennstofflagerung

5.1 Feste Brennstoffe

19

☐ Kohle ☐ Koks ☐ Holz

5.2 Flüssige Brennstoffe

Art des Brennstoffes	☐ Heizöl ☐ Diesel-Kraftstoff ☐ Benzin		Sonstige ☐
Lagerung	in einem ☐ Heizöl-Lagerraum ☐ Heizraum ☐ sonstigen Raum:		Art des Raumes
	☐ unterirdisch ☐ oberirdisch im Freien, Standort:		
Gesamtrauminhalt der/des Lagerbehälter(s) in Litern			
Art der/des Behälter(s)	☐ einwandig ☐ doppelwandig	Baustoff	Anzahl
Herstellerfirma			Type/Baujahr
Schutzvorkehrungen			

5.3 Gasförmige Brennstoffe

Art des Brennstoffes	☐ Erd-/Stadtgas ☐ Flüssiggas		Sonstige ☐
Lagerung	in einem ☐ Lagerraum ☐ sonstigen Raum:		Art des Raumes
	☐ unterirdisch ☐ oberirdisch im Freien, Standort:		
Gesamtrauminhalt der/des Lagerbehälter(s) in Litern			
Art der/des Behälter(s)	☐ ortsfest ☐ beweglich	Baustoff	Anzahl
Herstellerfirma			Type/Baujahr
Schutzvorkehrungen			

6. Erschließung

6.1	Zuwegung z. Grundstück und Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche	☐ Bundesstraße Nr. ☐ Landstraße Nr. ☐ Kreisstraße Nr. ☐ Gemeindestraße ☐ sonst. öffentl. Straße/Weg ☐ Privatweg	☐ unmittelbar angrenzend ☐ über fremdes Grundstück ☐ öffentl.-rechtlich gesichert ☐ privatrechtlich gesichert ☐ befahrbar ☐ Befahrbarkeit bis ☐ gesichert
6.2	Grundstücksentwässerung	☐ Sammelkanalisation ☐ Kleinkläranlage ☐ sonstige Anlage	☐ vorhanden ☐ fertiggestellt bis
6.3	Trinkwasserversorgung	☐ zentrale Wasserversorgung ☐ Brunnen ☐ privat ☐ öffentlich	☐ vorhanden ☐ fertiggestellt bis
6.4	Löschwasserversorgung, Art und Entfernung zur Entnahmestelle		

Fortsetzung auf Seite 4

Zutreffendes ☒ ankreuzen!
1. LM-Zeile 2 zeilig
Als unseren Beitrag zum Umweltschutz haben wir diesen Vordruck auf 100 % Altpapier gedruckt.
hmv-Nr. 060-1315/Bbg – Baubeschreibung zum Bauantrag – Anlage 3 (Seite 3)
Verlagsgruppe horst maier-verlag/Olenk-verlag, Tel. (0 86 39) 88 89-0
Neumarkt-Sankt Veit/Rostock/Chemnitz/Erfurt

20

7. Kinderspiel- und Freizeitflächen

Es wird / werden errichtet
- ☐ Kinderspiel- und Freizeitfläche(n)
- ☐ Spielfläche(n) für Kleinkinder

☐ auf dem Grundstück

☐ auf anderem Grundstück: Flur-Nr.

Art der Einfriedung
☐

Zutreffendes ☒ ankreuzen!

8. Nutzflächen, umbauter Raum nach DIN 277 Teil 1

für Wohnungen

für Gewerbe

9. Wohnfläche nach §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung

10. Baukosten nach DIN 276

Baukosten gesamt	DM		Rohbaukosten	DM	10500,–
Baukosten je m³ umbauten Raumes	DM		Ausbaukosten	DM	

11. Sonstige ergänzende Angaben

(z. B. Angaben über Altlasten)

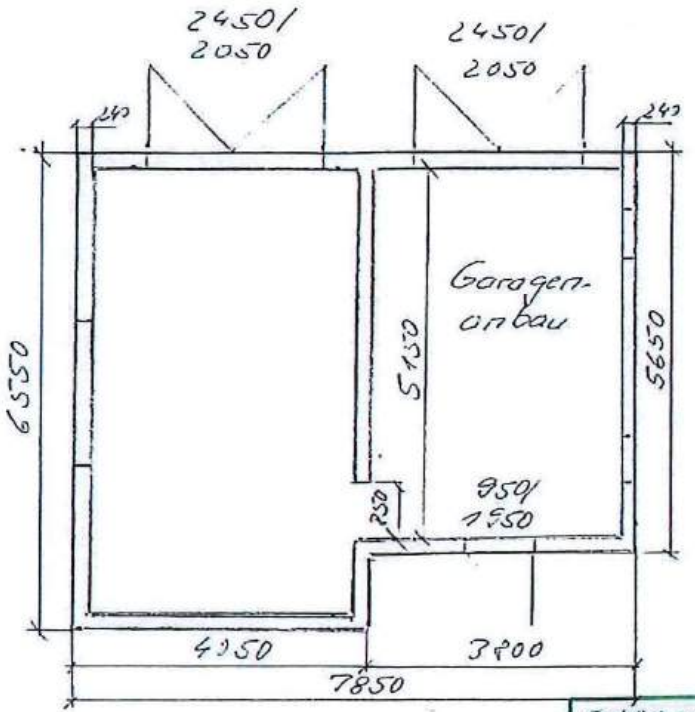
12. Unterschriften

Ort, Datum	Ort, Datum
Straupitz, 22.1.1997	Straupitz, 22.1.1997
Unterschrift des Antragstellers / Vertreters	Unterschrift des Entwurfsverfassers

Als unseren Beitrag zum Umweltschutz haben wir diesen Vordruck auf 100 % Altpapier gedruckt.

hmv-Nr. 086-1315/Dbg – Baubeschreibung zum Bauantrag – Anlage 3 (Seite 4)
Verlagsgruppe horst maier-verlag/blenk-verlag, Tel. (0 86 39) 88 89-0
Neumarkt-Sankt Veit/Rostock/Chemnitz/Erfurt


Am Deutschen Weg
s. Flur 5
Graben
Weg



Gehört zum Bescheid ☒
zur Bauanzeige

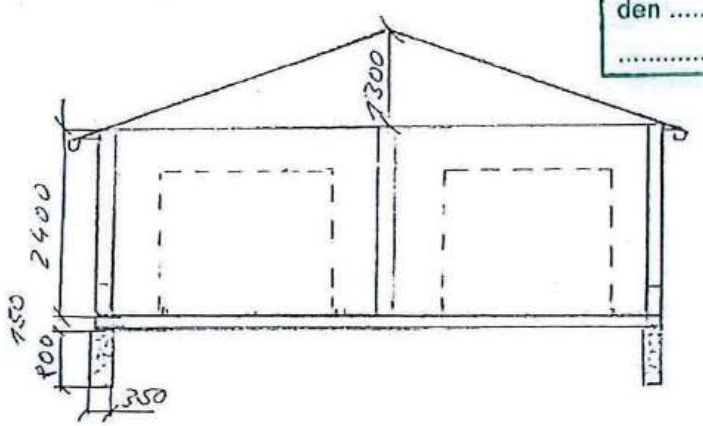
vom 18.3.97

BG/Az 7113/97

Königs Wusterhausen / Lübben / Luckau,

den .....

.....



M 1:100	Bauzeichnung	Gar.
		Bauh.
	Garagenanbau	

25.02.19

Landkreis Dahme-Spreewald
Untere Bauaufsichtsbehörde
Wildberger Str.
15907 Lübben

Straupitz, 23.3.97

Vorgenanbau 97/7/004201 BA

Sehr geehrte

hiermit möchte ich Ihnen die geforderten Angaben mitteilen,

Dachkonstruktion Kanthölzer 10/12 cm
Torstürze Spannbetonziegelbretter 115 x 71 mm
Auflage 150 mm

mit freundlichen Gruß

22.4.1998
(Datum)

Laasower Str. 6
15913 Straupitz
(Name, Anschrift)





EINGEGANGEN 27. April 1998
83/153

Landkreis Dahme-Spreewald
Untere Bauaufsichtsbehörde
Lohmühlengasse 12

15907 Lübben

Baubeginnmitteilung
gem. § 74 Abs. 9 BbgBO zur Baugenehmigung Nr. 7113/97

Mit der Ausführung des Bauvorhabens wird am

2.5.1998
(Datum)

begonnen.

.....
(Unterschrift Bauherr)

Bauleiter nach § 62 Abs. 2 BbgBO

Name: .....

Beruf: .....

Anschrift: .....

.....

Telefon: ... .

.....
(Unterschrift Bauleiter)

Anmerkung

Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechnung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen.

Gesprächsnotiz

126

Herr ☒ Frau ☐ Fräulein ☐ ____ _____

Firma _____

Straße _____ Ort LN - Boa

Tel.-Nr. _____ Datum 7.7.98

Uhrzeit 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18

persönlich ☐ telefonisch ☐

Betrifft: -> Errichtung Überdach an Garage

-> BV ist bg.-pflichtig

-> Unterlagen sind über Amt Straßpitz einzureichen

-> Antrag wird als Nachtrag gestellt zum Garagenumbau

aufgenommen _____ weiter an _____

bearbeitet _____ am _____

durch ☐ Telefon ☐ Telex ☐ Brief ☐ Besuch ☐ Telefax

büro actuell Art.Nr. 111007200

Nachdruck verboten

S t a m m d a t e n i n f o

AZ:	97/7/00420/BA
Vorhaben:	Garagenanbau - 1. Nachtrag: Errichtung eines Überdaches
Bauherr:	Laasower Straße 6 15913 Straupitz
Grundstück:	Laasower Str. 6 , Straupitz
Gemarkung:	Straupitz
Flur; Flurstück:	02; 93/3
Bauleiter:	
Entwurfsverfasser:	
Nachbar:	

BG Nr. 7113/97/1 v. 30.7.98

L A N D K R E I S

D A H M E - S P R E E W A L D

- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Landkreis Dahme-Spreewald, PSF 1441, 15904 Lübben
Verwaltungsstelle
Weinbergstraße
15907 Lübben
Sachbearbeiter:

Telefon (Durchwahl)
03546/201

Laasower Straße 6

15913 Straupitz

Grundstück:
Laasower Straße 6
Gemarkung: Straupitz
Flur: 02
Flurstück: 93/3
Vorhaben: Garagenanbau - 1. Nachtrag: Errichtung eines Überdaches
Datum: 30.07.1998
Aktenzeichen: 97/7/00420/BA

Nachträgliche
B A U G E N E H M I G U N G
nach § 74 BbgBO

Wir haben Ihren Antrag geprüft und erteilen gemäß § 74 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 und der Änderung vom 18. Dezember 1997 die

B A U G E N E H M I G U N G

----- 7113/97/1 ---

für o. g. Vorhaben.

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.

Auflagen/Hinweise:

Weitere Auflagen und Bedingungen:

Die Anlagen 1 bis Bestandteile der Baugenehmigung.

Es sind schriftlich anzuzeigen (mit * gekennzeichnet):

Der Ausführungsbeginn mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten (§ 74 Abs. 9 BbgBO)

Die Abnahme von Stahleinlagen in allen Massivdecken und sonstigen Stahlbetonkonstruktionen mind. 48 Stunden vor Beginn des Betonierens **(telefonisch anmelden unter 03546/201)**

Bei den Abnahmen müssen alle Teile des Baues sicher zugänglich sein und alle für die Standsicherheit wesentlichen Konstruktionen so weit offenliegen, daß Abmessungen und Lage geprüft werden können.

Die Fertigstellung des Rohbaues der genehmigten baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher (§ 84 Abs. 1 BbgBO)

Die abschließende Fertigstellung der genehmigten baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher (§ 84 Abs. 1 BbgBO)

Die Baugenehmigung ist mit den genehmigten Bauvorlagen vom Baubeginn an auf der Baustelle zur Einsichtnahme bereitzuhalten. Den mit der Überwachung betrauten Personen ist jederzeit Zutritt zur Baustelle und Einblick in die Baugenehmigung und die Bauvorlagen zu gewähren.

Abweichungen von der Baugenehmigung:

Jede Abweichung von den genehmigten Bauvorlagen bedarf vor der Ausführung der schriftlichen Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

Geltungsdauer der Genehmigung:

(1) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von **drei Jahren** nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils **um zwei Jahre** verlängert werden. Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

Gebühren:

Die Gebühren bitte ich, dem beiliegenden Gebührenbescheid zu entnehmen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landrat des Landkreises Dahme-Spreewald, Untere Bauaufsichtsbehörde, Weinbergstraße, 15907 Lübben, einzulegen.

Im Auftrage

Prüfgruppenleiter

LANDKREIS DAHME-SPREEWALD * DER LANDRAT * 43

Verteiler:
Bauherr
Amt Oberspreewald Straupitz
X Untere Bauaufsichtsbehörde

gesehen
LDS
- Bauordnungsamt -
4.8.98

B e a r b e i t u n g s b o g e n

Eingangskontrolle Amtsleiter am 17.7.98

Bemerkungen:

Eingangskontrolle Prüfbereich am .....

durch .....

Antrag ☐ vollständig ☐ unvollständig

Ämterbeteiligung ☐ erforderlich ☐ nicht erforderl.

☐ 61 ☐ 61.30 Denk-malsch. ☐ 67.2 UNB ☐ 67.3 UWB ☐ 67.4 Abfall

☐ BS ☐ AAS ☐ AfI ☐ LSTRBA ☐ Forst

☐ MUF Cottbus ☐ Denkmalpfl. Waldstadt ☐ MSWV, Ref. 44

A b w a s s e r

☐ MAWV ☐ Gemeinde

Schreibzimmer:

Eingangsbestätigung / Aktenumlauf / Unterlagen nachgefordert

am 20.7.98 durch ..

Bemerkungen:

Folgende Bauvorlagen und Angaben werden für eine bauaufsichtliche Prüfung benötigt:

- o Antrag gem. Verwaltungsvorschrift (VVBauVorlV) vom 19.12.1997 mit sämtlichen notwendigen Angaben

- o amtlicher Lageplan gem. § 2 Bauvorlagenverordnung vom 19.12.1997 im Maßstab 1 : 500 mit Eintragung der vorhandenen Umgebungsbebauung (vollständige Vermaßung)

- o einfacher Lageplan gem. § 3 Bauvorlagenverordnung vom 19.12.1997 im Maßstab 1 : 500 mit Eintragung der vorhandenen Umgebungsbebauung (vollständige Vermaßung)

- o amtliche Flurkarte mit Eintragung der vorhandenen Umgebungsbebauung

- o Bauzeichnungen gem. § 4 Bauvorlagenverordnung vom 19.12.1997 im Maßstab 1 : 100
  * Grundrisse
  * Querschnitte mit Straßen- und Geländehöhen
  * Ansichten einschl. Straßenabwicklung (vorh. Nachbarbebauung)

- o Auf den Bauvorlagen ist die Unterschrift des Entwurfsverfassers/Bauherrn zu ergänzen (§ 68 (4) BbgBO)

- o Erläuterungsbericht/Baubeschreibung/Betriebsbeschreibung gem. § 5 Bauvorlagenverordnung vom 19.12.1997

- o Stellungnahme der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke

- o Nachweis des Entwurfsverfassers als bauvorlageberechtiger Architekt nach dem Recht eines Landes der BRI oder der Eintragung in die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure des Landes Brandenburg (§ 60 (2) BbgBO)

- o Zustimmung der Träger öffentlicher Belange (Nachweis der gesicherten Erschließung)

- o Angaben zur Abwasserentsorgung, Unterlagen abflußlose Sammelgrube

- o Nachweis der Entlassung aus dem Natur-/Landschaftsschutz-/Waldgebiet

- o bautechnische Nachweise gem. § 6 Bauvorlagenverordnung vom 19.12.1997 (statische Berechnung, Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz, Immissionsschutzgutachten)

- o Angaben nach § 70 (2) der Brandenburgischen Bauordnung zum Verfahren der Prüfung bautechnischer Nachweise. Bitte wählen Sie, entweder

  a) Erklärung des Tragwerksplaners gem. Anlage
     oder
  b) Beauftragung eines Prüfingenieurs durch den Bauherrn
     oder
  c) Vorlage beim Bauordnungsamt mit der Bitte um Veranlassung der Prüfung.

- o Stellungnahme des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg, Hauptallee 116/4, 15838 Waldstadt (Tel. 033702/70)

- o Nachweis der erforderlichen Pkw-Stellplätze gem. § 52 BbgBO

- o Reichen Sie bitte den beigefügten statistischen Erhebungsbogen umgehend richtig ausgefüllt zurück, da er Bestandteil des Bauantrages ist.

- o Zur Klärung einiger offener Fragen bitte ich um Vorsprache an einem Sprechtag (dienstags 8.00 bis 18.00 Uhr)

- o Hinweis: Erst nach Vorlage eines bestätigten Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplanes kann mit der bauaufsichtlichen Prüfung begonnen werden.

- o Falls es sich um öffentlich geförderten Wohnungsbau handelt, ist ein Nachweis vorzulegen.

Der Antrag wird nach § 71 Abs. 2 BbgBO zurückgewiesen, falls die fehlenden Unterlagen nicht bis zum ..... ergänzt sind.

16 32

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen!

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE

nach § 71 Abs. 3 BbgBO

Nr. im Bauantrags-Verz. der Gemeinde / des Amtes	95/98
Nr. im Bauantrags-Verz. der unteren Bauaufsichtsbehörde	

1. Antragsteller / Bauherr / Bauherrengemeinschaft

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer: Laasower Str. 6	PLZ: 15913 Ort: Straupitz	

2. § 30 BauGB

☐ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des **qualifizierten Bebauungsplans** (§ 30 Abs. 1 BauGB)

Nr. / Bezeichnung	Gebietsart nach BauNVO

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ☐ ja ☐ nein

§ 7 BauGB-MaßnahmenG

☐ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des **VEP** (§ 7 BauGB-MaßnahmenG)

Nr. / Bezeichnung	Gebietsart nach BauNVO

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses VEP ☐ ja ☐ nein

3. § 34 BauGB

Das Bauvorhaben liegt

☒ innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)

☐ in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)

☐ im Geltungsbereich eines **einfachen Bebauungsplans** (§ 30 Abs. 2, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ☐ ja ☐ nein

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB) ☒ ja ☐ nein

Gebietscharakter: Dorfgebiet

Das Bauvorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) ☐ ja ☐ nein

Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) ☐ ja ☐ nein

Es liegt eine Satzung vor nach

☐ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ☐ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ☐ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

4. § 35 BauGB

Das Vorhaben liegt

☐ im Außenbereich (§ 35 BauGB) ☐ im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans

Gebietsart nach BauNVO

☐ Das Vorhaben ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. ____ Buchst. ____ BauGB

Öffentliche Belange stehen entgegen ☐ ja ☐ nein

☐ Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Belange werden beeinträchtigt ☐ ja ☐ nein

☐ Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. ____ BauGB

Öffentliche Belange, ausgenommen die in § 35 Abs. 4 genannten, werden beeinträchtigt ☐ ja ☐ nein

Fortsetzung auf Seite 2

Jüngling – Verlag für Verwaltung und Behörden · München · Dresden · Finsterwalde · Greiz · Magdeburg · Mannheim
Bestell-Nr. 7 60 419 E · BbgBO (Anlage 8/1) Satz 1 407

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen!

5. § 33 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich

☐ eines Bebauungsplanes, dessen Aufstellung beschlossen ist (§ 33 BauGB)

☐ eines VEP, für den § 33 BauGB entsprechende Anwendung findet (§ 7 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

Nr. / Bezeichnung	Gebietsart nach BauNVO

Besitzt der Bebauungsplan / VEP die formelle Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB?	☐ ja	☐ nein
Das Bauvorhaben entspricht den künftigen Festsetzungen	☐ ja	☐ nein
Der Antragsteller hat die künftigen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt (Erklärung nach § 33 BauGB liegt bei)	☐ ja	☐ nein
Das Bauvorhaben kann vor Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zugelassen werden (§ 33 Abs. 2 BauGB)	☐ ja	☐ nein
Die Beteiligung nach § 33 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde durchgeführt	☐ ja	☐ nein

6. § 31 BauGB

Das Einvernehmen wird erteilt zu

☐ Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB	☐ ja	☐ nein
☐ Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB	☐ ja	☐ nein

7. §§ 14, 15 BauGB

☐ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender Veränderungssperre nach § 14 BauGB

Nr. / Bezeichnung

Zu Ausnahmen von der Veränderungssperre wird das Einvernehmen erteilt	☐ ja	☐ nein

☐ Zurückstellung nach § 15 BauGB wird beantragt

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BbgBO)

☐ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender Bauvorschriften nach § 89 BbgBO

Nr. / Bezeichnung

Zu Abweichungen wird das Einvernehmen erteilt (§ 72 Abs. 3 BbgBO)	☐ ja	☐ nein

9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 8 BbgBO)

Es wird für erforderlich gehalten, die Höhenlage der baulichen Anlage festzustellen (§ 74 Abs. 8 BbgBO)	☐ ja	☐ nein

10. Zufahrt (§ 4 BbgBO)

Die Zufahrt ist gesichert

☒ durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentl. Verkehrsfläche (§ 4 Abs. 1 Nr. 2./1. Alternative BbgBO)

☐ durch eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt (§ 4 Abs. 1 Nr. 2/2. Alternative BbgBO)

☐ durch einen Wohnweg von begrenzter Länge (§ 4 Abs. 1 Nr. 2/3. Alternative BbgBO)

☐ Die Zufahrt ist nicht gesichert ☐ Die Zufahrt ist nicht erforderlich

11. Befahrbarkeit der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO)

☐ Die Verkehrsfläche ist befahrbar

☐ Die Verkehrsfläche ist befahrbar ab

Fortsetzung auf Seite 3

Jüngling - Verlag für Verwaltung und Behörden - München
Dresden - Finsterwalde - Gretz - Magdeburg - Mannheim
Bestell-Nr. 7 60 420 - BbgBO (Anlage 8/2) Satz 2 407

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen!

12. Wasserversorgung (§ 43 BbgBO)

Die Wasserversorgung ist gesichert durch ☒ zentrale Wasserversorgung ☐ eigenen Brunnen

☐ sonstige Wasserversorgung

☐ Die Wasserversorgung ist nicht gesichert ☐ Die Wasserversorgung ist nicht erforderlich

13. Abwasserbeseitigung (§ 44 BbgBO)

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch

☐ Kanalisation im ☐ Misch-system ☐ Trenn-system ab

☐ Kleinkläranlage ☒ sonstige Abwasserbeseitigung Sammelgrube

☐ Die Abwasserbeseitigung ist nicht gesichert ☐ Die Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich

14. Schutzgebiete

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt

☐ im Naturschutz-/Landschaftsschutzgebiet

☐ im Wasserschutzgebiet

☐ im Überschwemmungsgebiet

☐ in einem sonstigen Schutzgebiet, nämlich

15. Denkmalschutz

☐ Das Vorhaben betrifft ein Denkmal oder liegt in der Umgebung eines Denkmals

☐ Das Denkmal ist im Verzeichnis der Denkmale eingetragen (§ 9 Bbg DSchG)

Nr./Bezeichnung

☐ Das Denkmal ist vorläufig unter Schutz gestellt

Anordnung Nr. vom

16. Sonstige Angaben

☐ Das Vorhaben liegt in einem Umlegungsgebiet nach § 52 BauGB ☐ ja ☐ nein

☐ Das Vorhaben liegt in einem Gebiet nach § 142 BauGB ☐ ja ☐ nein

☐ Das Vorhaben liegt in einem Gebiet nach § 172 BauGB ☐ ja ☐ nein

☐ Das Vorhaben liegt im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt in der Nähe (bitte jeweils Entfernung in Metern angeben)

☐ einer Bundesautobahn	m	☒ einer Bundesstraße	310 m
☐ einer Landesstraße	m	☐ einer Kreisstraße	m
☐ einer Eisenbahnanlage	m	☐ einer ___ kV-Starkstromleitung	m
☐ eines Waldes	m	☐ eines öffentlichen Gewässers	m
☐ eines Flughafens	m	☐ einer Flugsicherungsanlage	m
☐ eines militärischen Schutzbereichs	m	☐ Sonstiges:	m

Fortsetzung auf Seite 4

Jüngling-Verlag für Verwaltung und Behörden · München
Dresden · Finsterwalde · Gmünd · Magdeburg · Mannheim
Bestell-Nr. 7 60 421 E · BbgBO (Anlage 8/3) Satz 3 407

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen!

17. Verfahren

Der Lageplan weist folgende Mängel auf:

EINVERNEHMENSERKLÄRUNG DER GEMEINDE nach § 36 Abs. 1 BauGB

Das Bauvorhaben wurde behandelt

☒ als Angelegenheit der laufenden Verwaltung

☐ mit Beschluß vom

Das Einvernehmen wird erteilt ☒ ja ☐ nein

Bauplanungsrechtliche Versagungsgründe: (gegebenenfalls auf gesondertem Blatt)

Ort, Datum
8.07.98

Unterschrift

Amt Oberspreewald
Kirchstraße 11
15913 Straupitz
Der Amtsdirektor
(Siegel)

Gemeinde / Amt

Jüngling – Verlag für Verwaltung und Behörden – München
Dresden – Finsterwalde – Greiz – Magdeburg – Mannheim
Bestell-Nr. 7 60 422 E – BbgBO (Anlage 8/4) Satz 4 407

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen!

4 5 6 7 8 9 B

Land Brandenburg

Anlage 1/1

36

Anlagen zur VVBauVorlV Bbg

An die
Gemeinde-/Amtsverwaltung
Ober-Spreewald
Kirchstr. 11
15 913 Straupitz

Eingangsvermerk der Gemeinde/des Amtes
Amt Ober-Spreewald
Kirchstr. 11
15913 Straupitz

Aktenzeichen 95/98

zur Weiterleitung

An die
untere Bauaufsichtsbehörde
Landkreis Dahme-Spreewald

Eingangsvermerk der unteren Bauaufsichtsbehörde
19. Juli 1998

Aktenzeichen

☐ **Bauanzeige** (nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des §69 BbgBO erfüllt werden!)

Antrag auf

☒ **Baugenehmigung** für die ☒ Errichtung ☐ Änderung ☐ Nutzungsänderung

☒ einer baulichen Anlage ☐ einer Werbeanlage

☐ im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren
(nur zulässig, für Wohngebäude geringer oder mittlerer Höhe entsprechend § 69 Abs. 8 BbgBO)

☐ **Abbruchgenehmigung**

☐ **Vorbescheid** ☐ **Städtebaulichen Vorbescheid**

☐ **Abweichung** ☐ **Ausnahme/Befreiung**

1. Kurzbezeichnung des Vorhabens

1. Nachtrag zur Baugenehmigung 7113/97
Garagenanbau – Überdach

2. Antragsteller / Bauherr / Bauherren-Gemeinschaft

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer: Laasower Str. 6	PLZ: 15913 Ort: Straupitz	

3. Vertreter ☐ Vollmacht ist beigefügt

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer	PLZ Ort	

4. Entwurfsverfasser

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer: Laasower Str. 6	PLZ: 15913 Ort: Straupitz	

5. Grundstückseigentümer

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer: Laasower Str. 6	PLZ: 15913 Ort: Straupitz	

6. Grundstück

Straße, Hausnummer	PLZ Ort	
Laasower Str. 6	15913 Straupitz	
Gemarkung: Straupitz	Flur: 2	Flurstück/e: 93/3 Größe: 1402 m²

Fortsetzung auf Seite 2

Verlags-Nr. 2780-1

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ !

4 5 6 7 8 9 8

10. Die angekreuzten Bauvorlagen sind entsprechend der BauVorlV beigefügt

Baugenehmigung

- [x] 3-fach Amtlicher Lageplan (§ 2 BauVorlV)
- [ ] 3-fach Übersichtsplan (Maßstab 1:5000)
- [x] 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVorlV)
- [ ] 3-fach Baubeschreibung*) (§ 5 BauVorlV)
- [ ] 3-fach Bautechnische Nachweise (§ 6 BauVorlV)
- [ ] 3-fach Berechnung der Nutzfläche und des Bruttorauminhaltes nach DIN 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzungsarten
- [ ] 3-fach Berechnungen der Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung)
- [ ] 3-fach Bauvorlagen nach Sonderbauverordnungen (falls erforderlich)
- [ ] 1-fach Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO, falls erforderlich)
- [ ] 1-fach Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO)
- [ ] 1-fach Prüfbericht eines Prüfingenieurs (§ 70 Abs. 3 BbgBO, falls erforderlich)
- [ ] 1-fach Nachweis der Typenprüfung (§ 70 Abs. 4 BbgBO, falls erforderlich)
- [ ] 1-fach Erklärung des Tragwerkplaners*) (§ 70 Abs. 2 BbgBO, falls erforderlich)
- [ ] 1-fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO)
- [ ] 1-fach Erhebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG)

zusätzlich für gewerbliche Anlagen

- [ ] 2-fach Betriebsbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen)
- [ ] 2-fach Maschinenaufstellplan mit Rettungswegen
- [ ] 2-fach Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung

zusätzlich für land- u. forstwirtschaftl. Betriebe

- [ ] 2-fach Betriebsbeschreibung*) (Land- und forstw. Betriebe)
- [ ] 2-fach Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung

zusätzlich für Werbeanlagen

- [ ] 3-fach Baubeschreibung*) (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten)
- [ ] 3-fach Fotografische Darstellung der Umgebung

Bauanzeige- u. vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

- [ ] 3-fach Amtlicher Lageplan (§ 2 BauVorlV)
- [ ] 3-fach Übersichtsplan (Maßstab 1:5000)
- [ ] 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVorlV)
- [ ] 3-fach Baubeschreibung*) (§ 5 BauVorlV)
- [ ] 3-fach Bautechnische Nachweise (§ 6 BauVorlV)
- [ ] 3-fach Berechnung der Nutzfläche und des Bruttorauminhaltes nach DIN 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzungsarten
- [ ] 3-fach Berechnungen der Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung)
- [ ] 1-fach Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO, falls erforderlich)
- [ ] 1-fach Prüfbericht eines Prüfingenieurs (§ 70 Abs. 3 BbgBO)
- [ ] 1-fach Nachweis der Typenprüfung (§ 70 Abs. 4 BbgBO, falls erforderlich)
- [ ] 1-fach Erklärung des Tragwerkplaners*) (§ 70 Abs. 2 BbgBO, falls erforderlich)
- [ ] 1-fach Versicherung des Entwurfsverfassers*) (§ 69 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO)
- [ ] 1-fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO)
- [ ] 1-fach Erhebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG)

Städtebaulicher Vorbescheid

- [ ] 3-fach Amtlicher Lageplan (§ 2 BauVorlV)
- [ ] 3-fach Übersichtsplan (Maßstab 1:5000)
- [ ] 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVorlV)
- [ ] 3-fach Baubeschreibung*) (§ 5 BauVorlV)
- [ ] 3-fach Berechnungen der Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung)
- [ ] 1-fach Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO)
- [ ] 1-fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO)

Abbruchgenehmigung

- [ ] 3-fach Einfacher Lageplan (§ 3 BauVorlV)
- [ ] 3-fach Übersichtsplan (Maßstab 1:5000)
- [ ] 3-fach Abbruchbeschreibung
- [ ] 1-fach weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV)

*) es ist der öffentlich bekanntgemachte Vordruck zu verwenden (§ 1 Abs. 4 BauVorlV)

Hinweise: 1. Die erforderlichen Bauvorlagen für die Abweichung, Ausnahme und Befreiung sind bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu erfragen.
2. Die Bauaufsichtsbehörde kann den Antrag kostenpflichtig zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen (§ 71 Abs. 2 BbgBO).
3. Die Antragsvordrucke sind mit den Bauvorlagen in drei Sätzen zu heften.

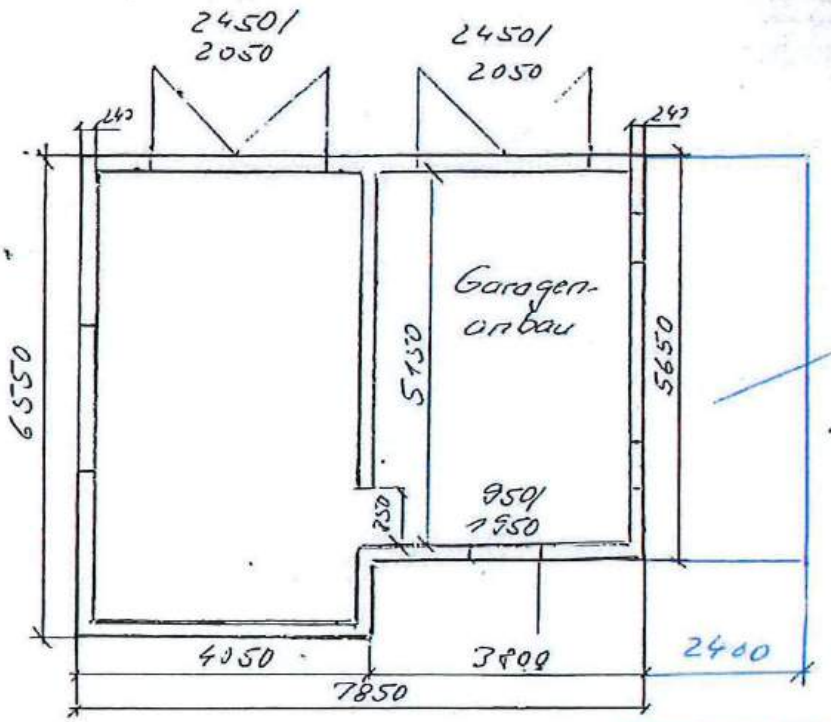
11. Weitergabe von Daten

Mit der Weitergabe der personenbezogenen Angaben und der Baudaten an Baustelleninformationsdienste	Mit der Weitergabe der personenbezogenen Angaben und der Baudaten an Baustelleninformationsdienste
☐ einverstanden ☐ nicht einverstanden	☐ einverstanden ☐ nicht einverstanden

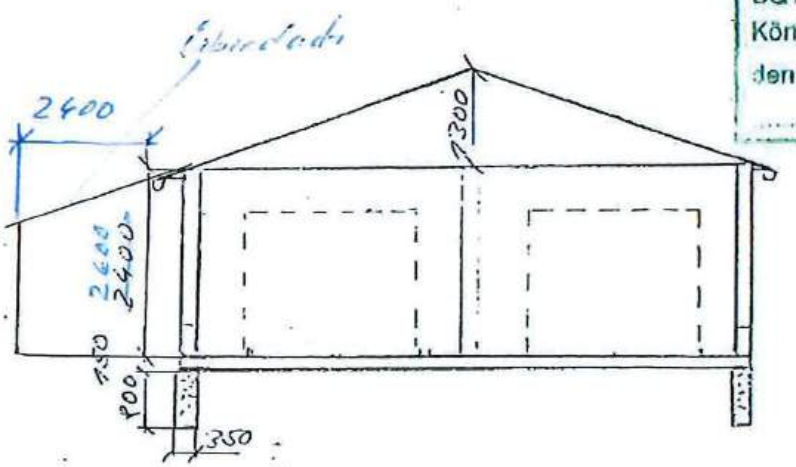
12. Unterschriften

Ort, Datum	Ort, Datum
Straupitz 7.7.1998	Straupitz 7.7.1998
Unterschrift des Antragstellers / Vertreters	Unterschrift des Entwurfsverfassers

Verlags-Nr. 2780-3



Gehört zum Bescheid
zur Bauanzeige ☒
vom 30.7.98
BG / Az 7113/97/1
Königs Wusterhausen / Lübben / Luckau,
den
i.A.

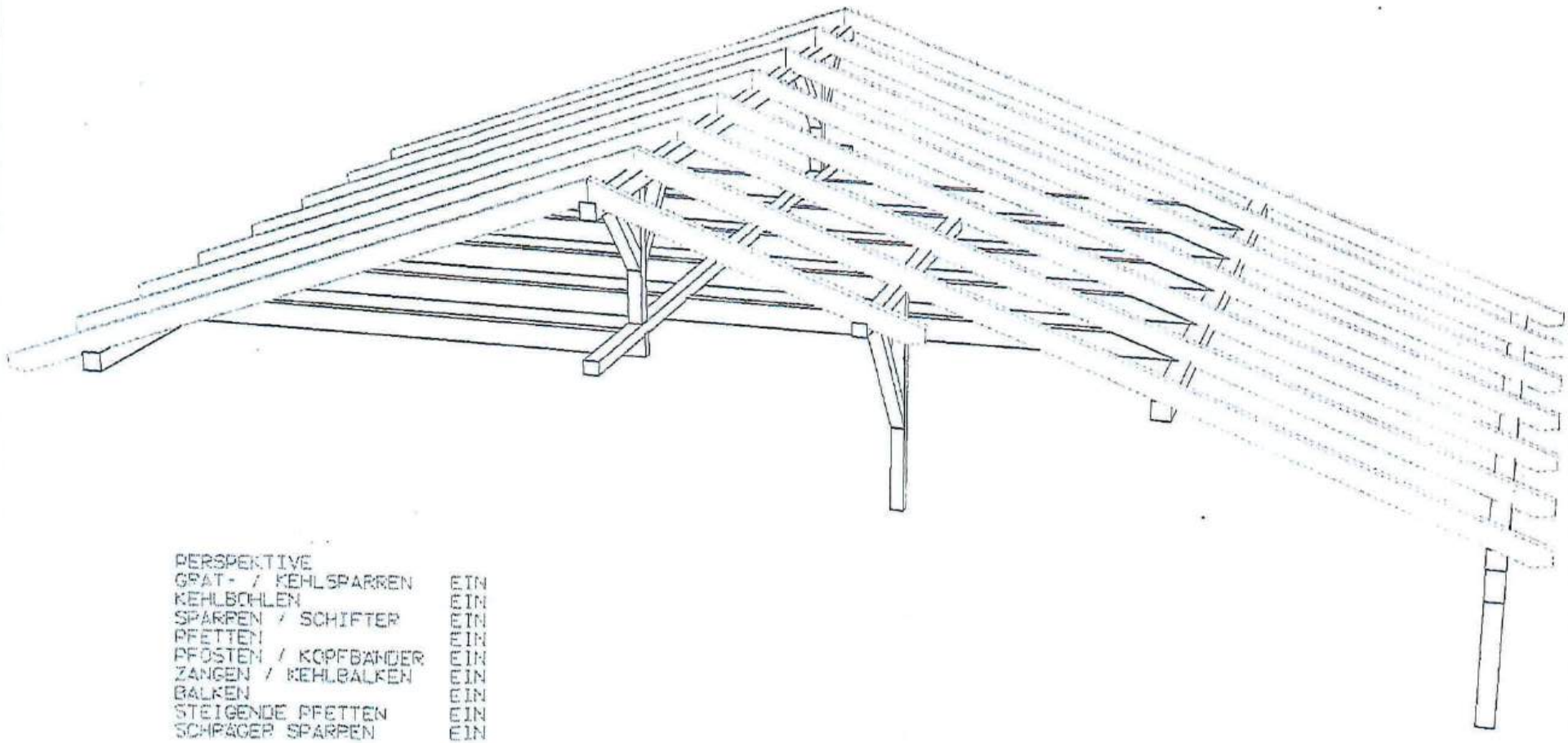


M 1:100	Bauzeichnung	Gez.
		Bem.
	Garagenanbau	

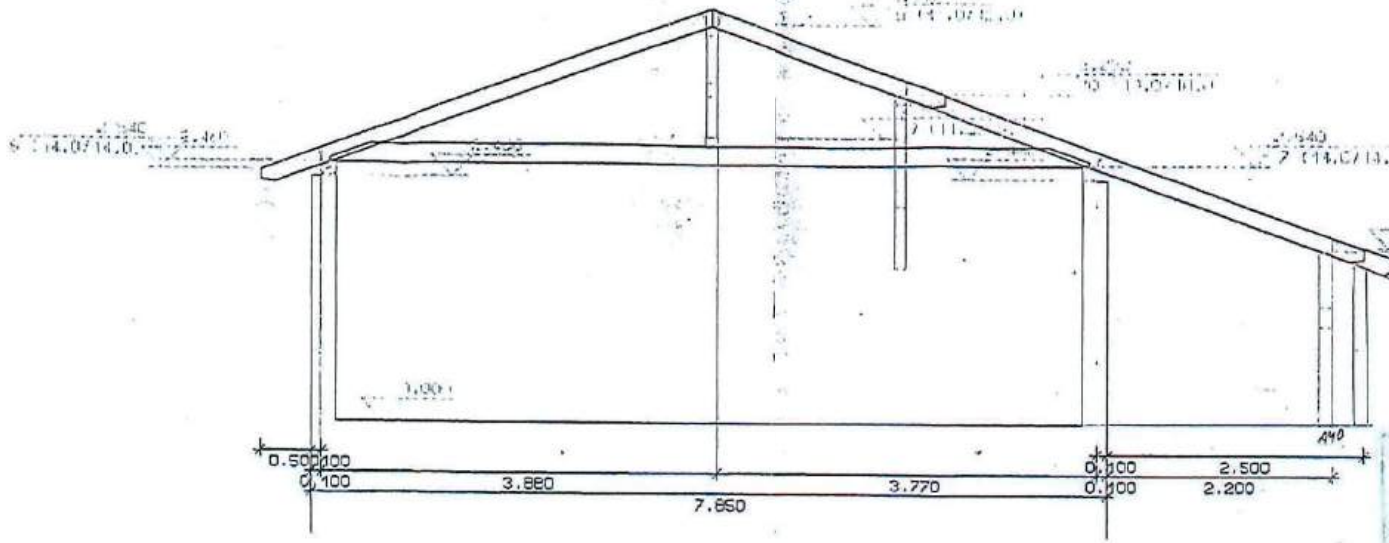
PROJEKT: 10398 POS: 103 KUNDE:

BAUST: STAUPITZ GARAGENDACH PLAN: 001

40

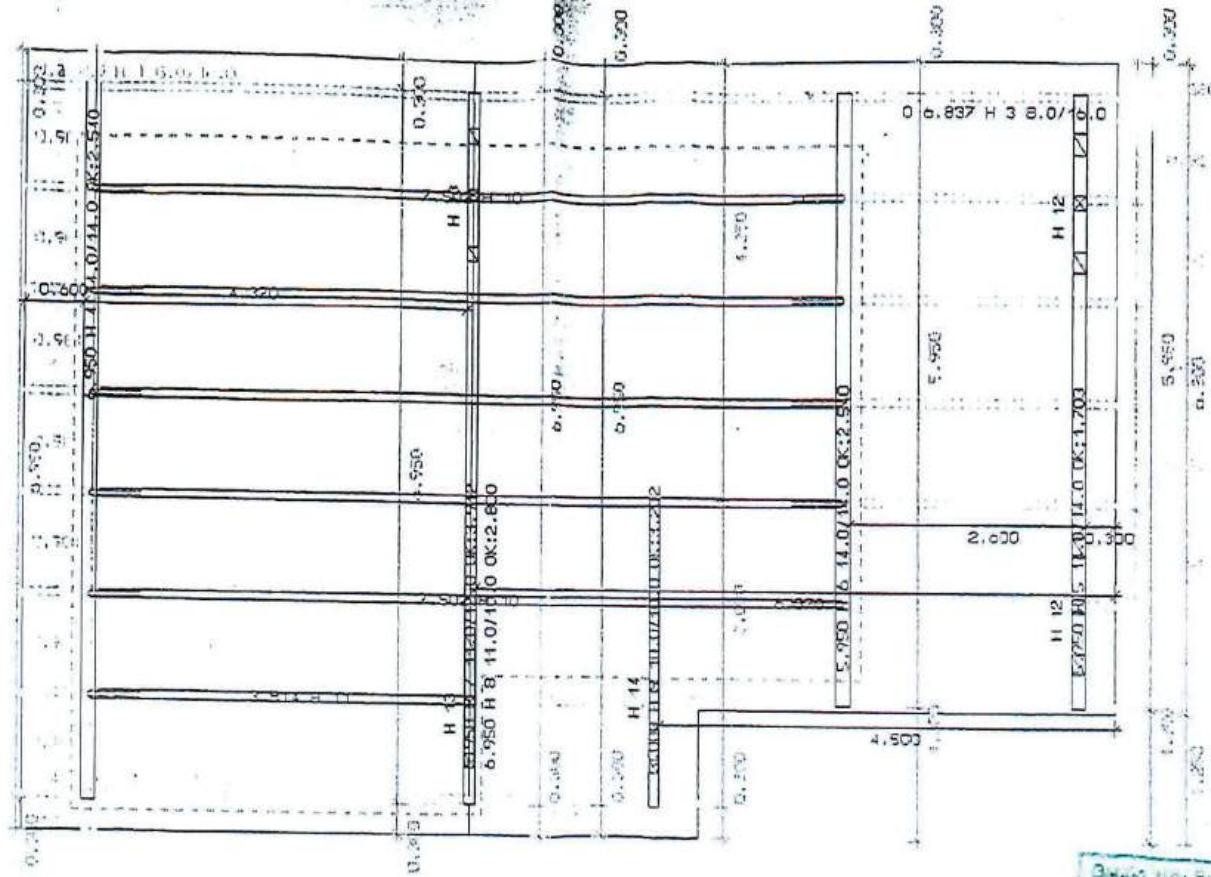


PERSPEKTIVE	
GRAT- / KEHLSPARREN	EIN
KEHLBOHLEN	EIN
SPARREN / SCHIFTER	EIN
PFETTEN	EIN
PFOSTEN / KOPFBÄNDER	EIN
ZANGEN / KEHLBALKEN	EIN
BALKEN	EIN
STEIGENDE PFETTEN	EIN
SCHRÄGER SPARREN	EIN



SCHNITT
MASSTAB 1 : 50.000

Genehmigt auf Bauanzeige
vom 30.7.98
AZ/Nr. 7112/97/K.
Königs Wusterhausen / Lübben/Luckau,
Am



Bauamt Amt Neuhaus
zur Kenntnisnahme
vom 30.7.97
AZ/Az 7113197/1
Königs Wusterhausen / Lübben / Luckau,

SPARREN/PFETTENPLAN
MASSTAB 1 : 50.000

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Landkreis Dahme-Spreewald
Bauordnungsamt
25. Aug. 2000
Reg. Nr.

Laasower Straße 6
15913 Straupitz

Lübben, d. 11.08.2000

Nachweis der Einmessung nach § 74 (8) Satz 2 BbgBO

Grundstück : Laasower Straße 6

Gemarkung : Straupitz
Flur : 2
Flurstück : 93/3

Bauvorhaben : Garagenanbau

Bauherr :
Laasower Straße 6
15913 Straupitz

Baugenehmigungsnummer : 7113 / 97
Aktenzeichen :

Am 31.05.2000 habe ich die Einmessung durchgeführt.

Abweichungen von Höhe und Lage

wurden nicht festgestellt *

wurden festgestellt *
(siehe beiliegende Erläuterungen und Skizze)

* Nichtzutreffendes bitte streichen

OTTO RASCH
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
1

11.08.2000 , ÖbVI

(Siegel) Datum / Unterschrift

Dipl.-Ing. Otto Rasch • **Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur** • Eisenbahnstr. 18 • 15907 Lübben ☎/ Fax (03546) 187230/31

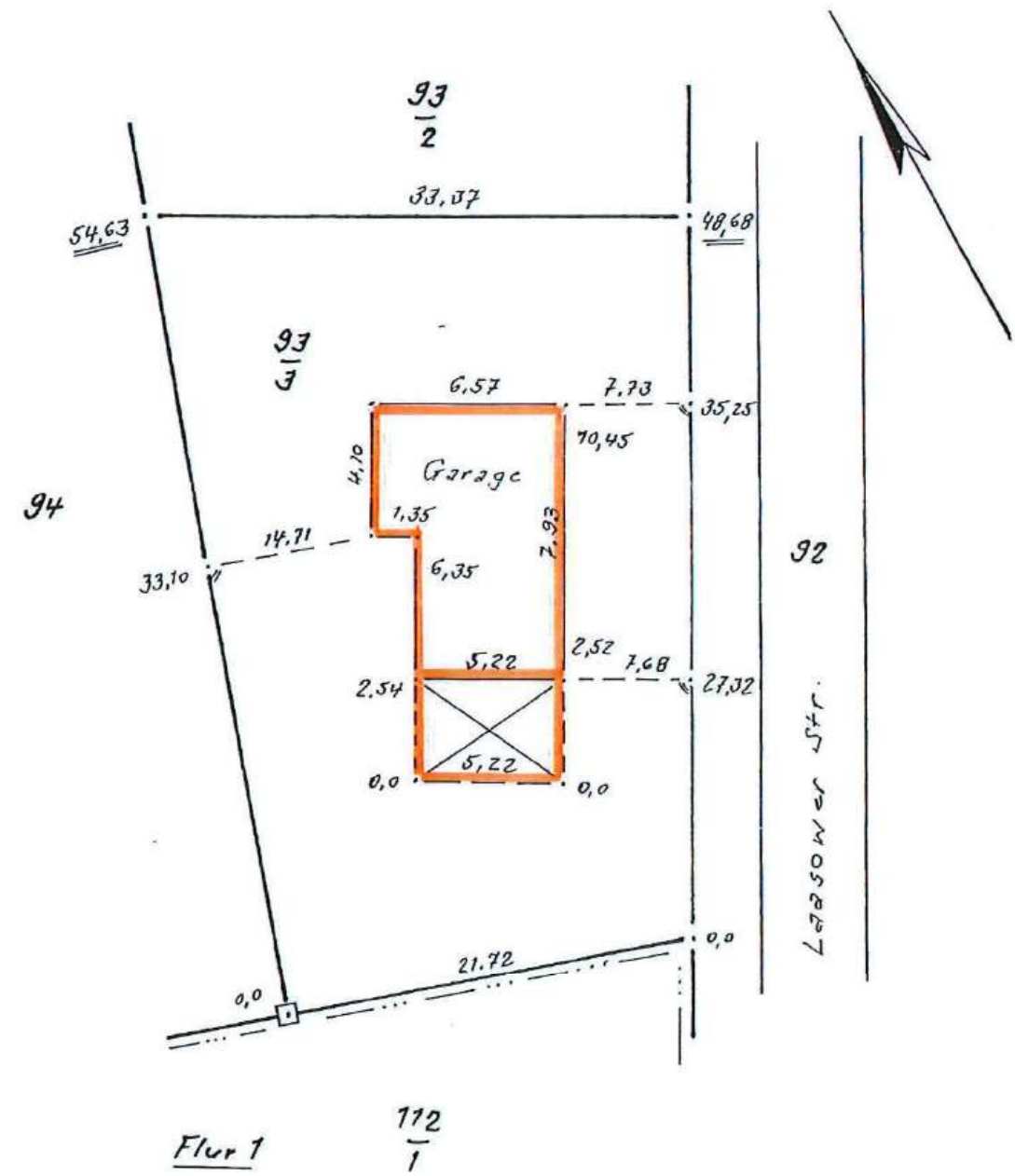
Baukontrollmessung

44

Gemeinde: **Straupitz** Blatt: 1/1

Objekt : Flur 2, Flurstück 93/3 Bauvorhaben : Garagenanbau Bauherr : Höhne, Heinz

gemessen am 31.05.2000 von geprüft am 11.08.2000 von Höhenbezug : ohne	Vorgang : Baukontrollmessung Lage Auftrag- Nr. 99 175 Absteckung erfolgte am durch : ————



25 Aug 2000

Landkreis Dahme-Spreewald | Reg.-Nr.
25. Aug. 2000
Zur Erledigung an:
Signum:

Laasower Str. 6
15913 Straupitz
Tel. 035475/387

Landkreis Dahme Spreewald
Untere Bauaufsichtsbehörde
z. Hd.
PSF 179/183
15901 Lübben

Straupitz, 24.08.00

Garagenanbau - Baugenehmigung 7113/97

Sehr geehrte

hiermit möchte ich die Beendigung der Baumaßnahme Garagenanbau anzeigen
Beiliegend das Einmessungsprotokoll

mit freundlichem Gruß

Gehört zum Bescheid zur Bauanzeige ☒

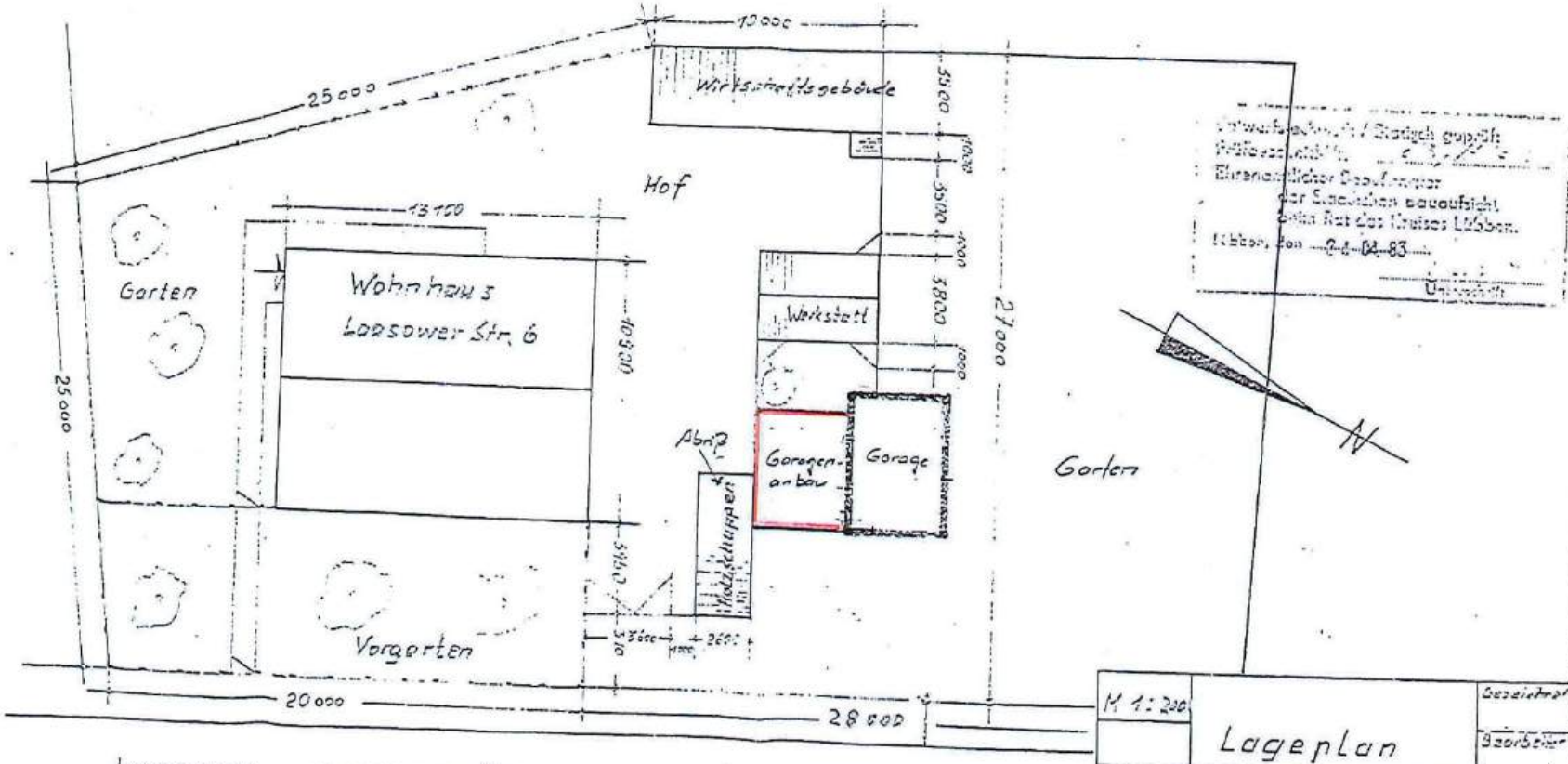
vom 18.2.91

BG/Az 7113/93

Königs Wusterhausen / Lübben / Luckau,

den .....

.....



Entwurfsbearbeiter / Statisch geprüft

Prüfingenieur

Ehrenamtlicher Bauvorlageberechtigter

der staatlichen Bauaufsicht

beim Rat des Kreises Lübben

Lübben, den 9.4.84.83

Unterschrift

M 1:250

Lageplan

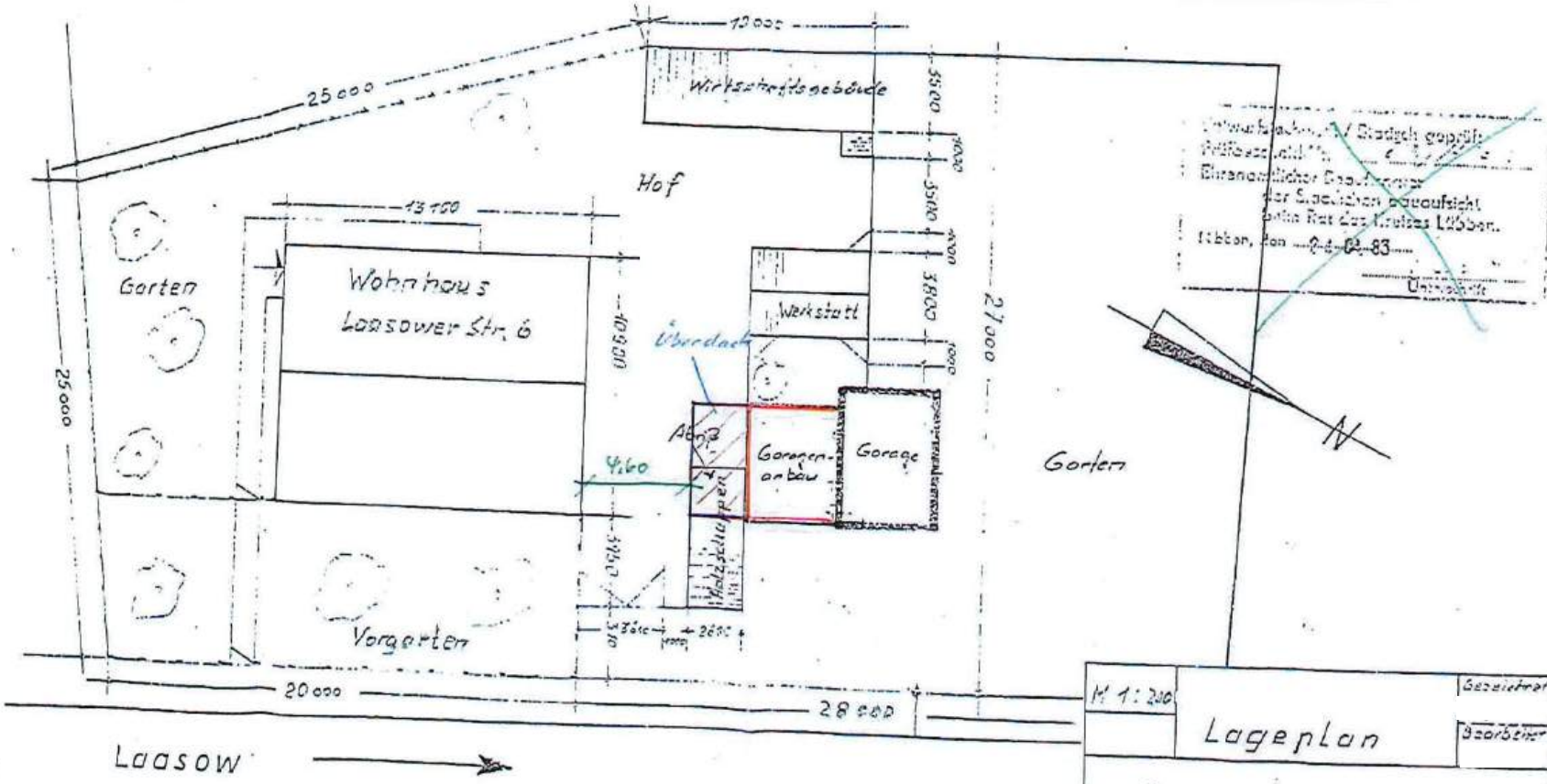
Bezeichnung

Bearbeiter

Garagenanbau

Flur 2 Flurstück 93/3

Gehört zum Bescheid zur Bauanzeige ☒
vom 30.7.98
BG / Az 7113/97/1
Königs Wusterhausen / Lübben / Luckau,
den .....



Genehmigt / Statisch geprüft
Prüfbescheid
Eisenbahnrechtlicher Bescheid
der Eisenbahnaufsicht
beim Rat des Kreises Lübben.
Lübben, den 04.03.83
Unterschrift

M 1:200	Gezeichnet
Lageplan	Bearbeitet
Garagenanbau	
Flur 2 Flurstück 93/3	